

उत्तराखण्ड शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-2

संख्या— VII-A-2/2022/11-सिडकुल-2020

देहरादून: दिनांक ०७ जनवरी, 2022

अधिसूचना

चूंकि प्रदेश में औद्योगिक विकास को गति देने व प्रोत्साहित करने हेतु अधिसूचना सं०-2381/सात-औ०वि०-1/2005-137-उद्योग/2005, दिनांक 07.07.2005 के द्वारा उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अन्तर्गत राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (सीडा) का गठन किया गया।

और चूंकि ईज ऑफ डूईंग बिजनेस (EoDB) के अन्तर्गत दिये गये सुझावों के अनुसार राज्य में वर्ष 2016 में Unified Building Byelaws लागू किये गये थे। वर्तमान में सीडा क्षेत्रान्तर्गत औद्योगिक भवन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु आवास विभाग द्वारा निर्गत भवन उपविधि के अनुसार ही औद्योगिक प्रकरणों का निस्तारण किया जा रहा है। सीडा क्षेत्रान्तर्गत औद्योगिक भवनों प्रचलित राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण के औद्योगिक भवन उपविधियों (Building Byelaws) के संबंध में समय-समय पर उद्योगपतियों तथा विभिन्न औद्योगिक संगठनों द्वारा संशोधन किये जाने की मांग की जाती रही है। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा भी पहाड़ी क्षेत्रों में उद्योग स्थापित करने हेतु विशेष प्रोत्साहन दिया जा रहा है जिसके क्रम में औद्योगिक भवन निर्माण उपविधियों में संशोधन किये जाने की आवश्यकता है।

अतएव, अब राज्यपाल, सीडा की 16वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदित उत्तराखण्ड सामान्य औद्योगिक विकास नियन्त्रण विनियम-2020 (यू०जी०आई०डी०सी०आर०) के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 (उत्तराखण्ड राज्य में यथा प्रवृत्त) की धारा 8 तथा 9 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करके उत्तराखण्ड सामान्य औद्योगिक विकास नियन्त्रण विनियम-2022 (यू०जी०आई०डी०सी०आर०-2022) बनाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

/

(अमित सिंह नेगी)
सचिव।

संख्या: २५ (1)/VII-A-2/2022/11-सिडकुल/2020, तददिनांकित।
प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

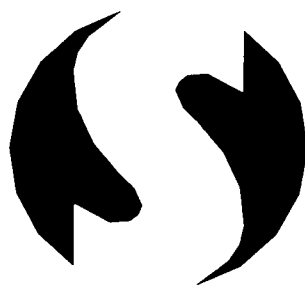
1. अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड।
2. प्रमुख निजी सचिव, मा0 औद्योगिक विकास मंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
3. समस्त प्रमुख निजी सचिव, मा0 मंत्रीगण को मा0 मंत्रीगणों के संज्ञानार्थ।
4. प्रमुख निजी सचिव-मुख्य सचिव को मुख्य सचिव महोदय के संज्ञानार्थ।
5. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
6. सचिव, मंत्रिपरिषद, उत्तराखण्ड शासन।
7. मण्डलायुक्त, गढ़वाल एवं कुमाऊँ।
8. समस्त विभागाध्यक्ष/कार्यालयाध्यक्ष, उत्तराखण्ड।
9. समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
10. महानिदेशक/आयुक्त-उद्योग, उद्योग निदेशालय, देहरादून।
11. निदेशक-उद्योग, उद्योग निदेशालय, उत्तराखण्ड, देहरादून।
12. प्रबन्ध निदेशक, सिडकुल, देहरादून।
13. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा।
14. अपर निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, रुड़की-हरिद्वार को इस आशय से प्रेषित कि आगामी सरकारी गजट में उक्त सरकारी कार्यालय ज्ञाप की 200 प्रतियां प्रकाशित करने का कष्ट करें।
15. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

11

(उमेश नारायण पाण्डेय)
अपर सचिव।

सामान्य औद्योगिक विकास नियन्त्रण विनियम-2022 (GIDCR-2022)



SIDA

उत्तराखण्ड
राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण

अनुक्रमणिका

क्रम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
	अध्याय-1 प्रारम्भिक	3-4
1.1	संक्षिप्त नाम प्रारम्भ एवं लागू होना	3
2.0	परिभाषाएँ	3-4
	अध्याय -2 भवन निर्माण अनुज्ञा/अभिन्यास तथा अधिभोग	5-18
3.0	भवन/अभिन्यास की अनुज्ञा	5-18
	अध्याय -3 सामान्य आवश्यकताएं	19-37
4.0	समूह आवास	19
5.0	एकल आवासीय भवन (समूह आवास को छोड़कर)	19
6.0	अन्य भवन (आवासीय एवं औद्योगिक भवनों को छोड़कर)	19
7.0	औद्योगिक भवन	19-24
8.0	औद्योगिक भवनों हेतु अन्य प्रावधान	24-28
9.0	अधिमानि प्रावधान (Overriding clauses)	28
10.0	सामान्य आवश्यकताएं	28-30
11.0	निर्देश	30-34
12.0	औद्योगिक ले-आउट/औद्योगिक पार्क/औद्योगिक आस्थान	34-36
	अध्याय -4 अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त	38-46
13.0	अपराधों के शमन हेतु मार्ग दर्शक सिद्धान्त	38-42
14.0	भू-खण्डों का एकीकरण (Amalgamation)	42-43
15.0	भू-खण्डों का उपविभाजन (Subdivison)	43-44
16.0	भू-खण्डों के एकीकरण व उपविभाजन के फलस्वरूप अभिन्यास मानचित्र में संशोधन की व्यवस्था।	44-45
17.0	भवन उपविधि/विनियम में छूट	45
18.0	प्राधिकरण के कार्यों के संचालन की व्यवस्था	45
19.0	भवनों का जोखिम आधारित वर्गीकरण और निरीक्षण प्रक्रिया	46

अध्याय-1

प्रारम्भिक

1.1 संक्षिप्त नाम प्रारम्भ एवं लागू होना

1.1.1 इस विनियमावली का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड सामान्य औद्योगिक विकास विनियमावली, 2022 (UGIDCR-2022) है।

1.1.2 यह अधिसूचना की तिथि से प्रवृत्त होगी।

1.1.3 जो UGIDCR-2022 प्रावधान द्वारा आच्छदित नहीं हैं, वह राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016, आवास विभाग उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा समय-समय पर निर्गत अद्यतन शासनादेशों तथा शहरी विकास विभाग मंत्रालय, भारत सरकार के माडल भवन उपविधि-2016 के प्रावधान लागू होंगे।

1.1.4 यह विनियम राज्य सरकार के अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्रों हेतु लागू होंगे।

2.0 परिभाषाएँ: इस विनियमावली में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा आपेक्षित न हो-

2.1 "अधिनियम" से उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 (यू0पी0 एक्ट सं0 6 ऑफ 1976) जिसको उत्तराखण्ड राज्य द्वारा अनुकूलित एवं उपान्तरित अभिप्रेत है;

2.2 "पर्वतीय क्षेत्र/मैदानी क्षेत्र" जैसा कि आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन के भवन उपविधि में परिभाषित पर्वतीय व मैदानी क्षेत्र के अनुसार होंगे। तथापि, कोटद्वार अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्र को मैदानी क्षेत्र अन्तर्गत माना जाएगा। इसके अतिरिक्त, भविष्य में आवश्यकतानुसार सम्बन्धित क्षेत्रों को उनकी भौगोलिक व सामान्य स्थालाकृति अनुसार परिभाषित किया जाएगा;

2.3 घरेलू/कॉटेज उद्योग से: ऐसी औद्योगिक इकाई जिनमे अधिकतम 5 श्रमिक कार्यरत हों तथा विद्युत खपत अधिकतम 5 किलोवॉट हो अभिप्रेत है। यह इकाई प्रदूषण रहित इकाई हो तथा जिनमे ज्वलनशील पदार्थों का भण्डारण न हो;

2.4 "सूक्ष्म उद्योग से" ऐसे उद्योग जिनमे अधिकतम रु0 1 करोड़ का प्लान्ट व मशीनों में निवेश किया गया हो तथा जिसका टर्नओवर रु0 5 करोड़ से अधिक न हो अभिप्रेत है;

*स्रोत: राज्य औद्योगिक नीति, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली।

2.5 "उद्योग" उद्योग को एक उद्यम (enterprise) के रूप में माना जाएगा। विभिन्न उद्योग समूहों, जिनको उत्पाद व अन्य शुल्कों में छूट दिये जाने हेतु उद्योग निदेशालय द्वारा परिभाषित किया गया है, का प्रयोजन आवास विभाग के भवन उपविधि में पृथक-पृथक use group अन्तर्गत

निर्धारित प्रयोजन के आधार पर परिभाषित किया जाएगा तथा सम्बन्धित प्रयोजन हेतु निर्धारित भवन उपविधि मानकों के अनुसार परिक्षण कर मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जाएगी;

2.6 "योजना (Plan) से" महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना/क्षेत्रीय विकास योजना/ औद्योगिक आस्थान की अभिन्यास योजना, जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित है, अभिप्रेत है।

2.7 उन शब्दों और पदों के, जो इसमें प्रयुक्त हैं, और परिभाषित नहीं हैं, किन्तु भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016, आवास विभाग उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि तथा मॉडल भवन, उपविधि (शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार) में परिभाषित हैं, वही अर्थ होंगे, जो उनमें है।

अध्याय -2

भवन निर्माण अनुज्ञा/अभिन्यास तथा अभियोग

3.0 भवन/अभिन्यास की अनुज्ञा: कोई व्यक्ति भवन निर्माण एवं स्थल विकास/भू-उपविभाजन का कार्य मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी की बिना पूर्व अनुमति/स्वीकृति के नहीं करेगा।

3.01 भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु आवेदन:-

- i) प्रत्येक व्यक्ति, जो सीडा क्षेत्र अन्तर्गत भवन निर्माण करना चाहता है, को Appendix 1 में दिये गये प्रपत्र में आवेदन करना होगा।
- ii) भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु Appendix 1 में वर्णित चेकलिस्ट के अनुसार तत्सम्बन्धी अभिलेख जमा किये जाने होंगे।
- iii) आवेदन पत्र उसी स्थिति में ही मान्य होंगे जब आवेदक द्वारा विनियम 3.06 में वर्णित शुल्क जमा किया गया हो।
- iv) ऐसी स्थिति में जब लगाई गई आपत्ति, जिससे आवेदन निरस्त हो गया हो, में आवेदक द्वारा जमा किया गया आवेदन शुल्क वापस नहीं किया जाएगा।

3.02 ऐसे सभी निर्माण कार्य, जो आवास विभाग उत्तराखण्ड शासन के भवन उपविधि में वर्णित हों, में आवेदन की आवश्यकता नहीं होगी। बशर्ते इस निर्माण से सामान्य भवन निर्माण आवश्यकताएँ, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि शमन/सुरक्षा, जा राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 में वर्णित है, का उल्लंघन न होता हो।

3.03 भवन निर्माण अनुज्ञा के आवेदन के साथ सूचनाओं का प्रेषण:

- I. **साईट प्लान:** आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि में वर्णित सूचनाएँ।
- II. **बिल्डिंग प्लान:** आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि में वर्णित सूचनाएँ।

3.04 साईट प्लान निम्न मापक पर तैयार किये जाएंगे:

क्षेत्रफल	मापक
0.1 हैक्टेयर व इससे कम	1:200
0.1 हैक्टेयर से अधिक तथा 1.0 हैक्टेयर तक	1:500
1.0 हैक्टेयर से अधिक	1:1000

3.04.01 मानचित्र में संकेत-चिन्ह के रंग: आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन के द्वारा निर्गत भवन उपविधि में वर्णित अनुसार होगा।

3.05 औद्योगिक आस्थान/औद्योगिक पार्क/औद्योगिक एस्टेट का विकास

3.05.01 औद्योगिक आस्थान/औद्योगिक पार्क/औद्योगिक एस्टेट के विकास हेतु अनुज्ञा आवेदक द्वारा Appendix 14 में वर्णित प्रपत्रानुसार आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।

3.05.02 आवेदन पत्र के साथजमा किये जाने वाले अभिलेख

3.05.02.01 संतोषजनक विधिक अभिलेख/प्रमाण, जिससे आवेदक औद्योगिक आस्थान विकसित करने हेतु अधिकृत हो।

3.05.02.02 मानचित्र की प्रति, जिसमें कुल क्षेत्रफल व भू-खण्ड की माप, जिसको विकसित किया जाना प्रस्तावित हो, के साथ-साथ आवश्यक अभिलेखों की सत्यापित प्रतियाँ, जो सम्बन्धित प्राधिकरण (स्वीकृती प्राधिकारी) में आवश्यक हों।

3.05.02.03 भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखीय साक्ष्य।

3.05.02.04 दायित्वों के सम्बन्ध में प्रमाण पत्र:

(क) वह व्यक्ति, जिसको प्रोजेक्ट के प्रबन्धन का दायित्व, जैसा Appendix 2 (A) में वर्णित है, दिया गया हो।

(ख) वास्तुविद्/नियोजक जो Appendix 2 (B) में वर्णित हैं।

3.05.02.05 प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र।

3.05.02.06 सम्बन्धित क्षेत्र का स्थलाकृतिक (टोपोग्राफिकल) मानचित्र।

3.05.02.07 अभिन्यास मानचित्र/साईट प्लान के मापक:

1:500 (10 हैक्टेयर तक के क्षेत्र हेतु)

1:1000 (10 हैक्टेयर से अधिक के क्षेत्र हेतु)

उक्त प्लान में Appendix 15 में वर्णित विवरण अनुसार।

3.05.02.08 पर्यावरण प्रभाव का आंकलन (Environmental Impact Assessment)।

3.05.02.09 विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट में सम्मिलित होंगे –

(i) मौसमी आंकड़े (Meteorological Data)।

(ii) मृदा परिक्षण, भू और भू-गर्भीय जाँच।

(iii) सम्बन्धित सम्पूर्ण क्षेत्र, जिसमें क्षेत्रीय योजना/महायोजना प्रभावी होगी।

(iv) प्रस्तावित औद्योगिक आस्थान में विद्यमान औद्योगिक क्षेत्र, बाजार, कच्चे माल के स्रोतों एवं मानव संसाधन के स्रोतों से सम्बद्धता (Linkage) का विवरण हो।

(v) अवस्थापना-वर्तमान एवं प्रस्तावित:

(क) सार्वजनिक अवस्थापना सुविधायें यथा- मार्ग, विद्युतापूर्ति, जलापूर्ति, जल निकासी (Drainage) यातायात (पार्किंग, लोडिंग-अनलोडिंग, फॉरवर्ड एजेन्सी, गोदाम आदि) स्ट्रीट लाईट आदि।

(ख) पर्यावरणीय अवस्थापना-ऐपलूएन्ट डिस्पोजल सिस्टम, ठोस अपशिष्ट निस्तारण व्यवस्था, रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम आदि।

(ग) सामुदायिक सुविधाएँ जैसा Appendix 16 में वर्णित है।

3.06 भवन निर्माण अनुज्ञा/अभिन्यास मानचित्र शुल्क, पूर्णतः/अधिभोग शुल्क, अस्थाई निर्माण अनुज्ञा शुल्क एवं इनकी गणना:

3.06.01 आवेदक द्वारा सीडा में समय-समय पर जमा होने वाले शुल्क, जिनका विवरण निम्नतालिकानुसार है, देय होगा। सभी प्रकार के भवनों में पूर्णतः/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु शुल्क की गणना रू0 4.00 प्रति वर्ग मीटर, आच्छादित क्षेत्र के आधार पर, आगणित होगी।

शुल्क के विभिन्न मद	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
मानचित्र आवेदन शुल्क		
आवासीय		
एकल आवासीय इकाई		
100 वर्ग मी० तक का भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 100	रु० 100
101 वर्ग मी० से 200 वर्ग मी० तक भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 200	रु० 200
201 वर्ग मी० से 300 वर्ग मी० तक भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 300	रु० 300
300 वर्ग मी० से अधिक का भू-खण्ड क्षेत्र	@ रु० 2/वर्ग मी०	@ रु० 2/वर्ग मी०
आवासीय अभिन्यास मानचित्र	रु० 5000	रु० 5000
ग्रुप हाउसिंग/पर्यटन/मनोरंजन	रु० 3000	रु० 3000
व्यवसायिक/व्यवसायिक अभिन्यास मानचित्र	रु० 5000	रु० 5000
कार्यालय/शिक्षा/संस्थागत/तकनीकी संस्थाएं/ अन्य सामुदायिक सुविधाएं	रु० 3000	रु० 3000
औद्योगिक		
एकल औद्योगिक इकाई		
500 वर्ग मी० तक के भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 500	रु० 500
500 वर्ग मी० से अधिक 2000 वर्ग मी० तक भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 1000	रु० 1000
2000 वर्ग मी० से अधिक 4000 वर्ग मी० तक भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 2000	रु० 2000
4000 वर्ग मी० से अधिक के भू-खण्ड क्षेत्र	रु० 3000	रु० 3000
औद्योगिक अभिन्यास मानचित्र	रु० 6000	रु० 3000
यातायात एवं संचार (आच्छादित क्षेत्र पर)	रु० 500	रु० 500
पत्रावली पुनः खोलने का शुल्क		
आवासीय	मानचित्र आवेदन शुल्क का 50 %	
व्यवसायिक	मानचित्र आवेदन शुल्क का 50 %	
औद्योगिक	मानचित्र आवेदन शुल्क का 50 %	
अन्य	मानचित्र आवेदन शुल्क का 30 %	
पर्यवेक्षण शुल्क (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०
अभिन्यास मानचित्र/भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क		
आवासीय		
एकल आवासीय (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०
अभिन्यास मानचित्र (भू-खण्ड क्षेत्र पर)	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०
ग्रुप हाउसिंग/पर्यटन/मनोरंजन (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ रु० 10 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 5 प्रति वर्ग मी०
व्यवसायिक/व्यवसायिक अभिन्यास मानचित्र (भू-खण्ड क्षेत्र पर)	@ रु० 10 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 10 प्रति वर्ग मी०
कार्यालय/शिक्षा/संस्थागत/तकनीकी संस्थाएं/सूचना प्रौद्योगिकी/सामुदायिक सुविधाएं (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ रु० 10 प्रति वर्ग मी०	@ रु० 10 प्रति वर्ग मी०

औद्योगिक		
औद्योगिक इकाई (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ ₹0 10 प्रति वर्ग मी०	@ ₹0 7 प्रति वर्ग मी०
औद्योगिक अभिन्यास मानचित्र (भू-खण्ड क्षेत्र पर)	@ ₹0 5 प्रति वर्ग मी०	@ ₹0 4 प्रति वर्ग मी०
यातायात एवं संचार (आच्छादित क्षेत्र पर)	@ ₹0 10 प्रति वर्ग मी०	@ ₹0 7 प्रति वर्ग मी०

3.06.02 यदि भवन के प्रयोजन में संशोधन किया जाता है तथा प्रस्तावित संशोधन की अनुमन्यता होने की स्थिति में भवन के परिवर्तन/परिवर्धन हेतु शुल्क की गणना परिवर्तित प्रयोजन के आधार पर होगी।

3.06.03 विद्यमान भवन के ध्वस्तीकरण के पश्चात पुनः निर्माण शुल्क नवीन भवन के बराबर देय होगी।

3.06.04 संशोधित प्रस्तावों के प्रकरणों, जिनमें प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र पूर्व स्वीकृत मानचित्र के आच्छादित क्षेत्र से कम अथवा बराबर हो, में मानचित्र आवेदन शुल्क कुल देय शुल्क का एक चौथाई होगा। यदि आच्छादित क्षेत्र पूर्व स्वीकृत मानचित्र के आच्छादित क्षेत्र से अधिक होता है तो देय शुल्क, अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र के अनुसार आगणित होगा।

3.06.05 शुल्क की गणना हेतु भू-गेह एवं सर्विस फ्लोर अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र की गणना आच्छादित क्षेत्र में की जाएगी।

3.06.06 मुख्य एवं अनुषांगिक अधिभोग की दशा में, जिसमें देय शुल्क भिन्न होने के कारण भवन योजना के कुल शुल्क की गणना व्यक्तिगत अधिभोग की दरों के आधार पर किया जायेगा।

3.06.07 पुनर्वैधीकरण (Revalidation) होने वाले प्रकरणों में देय आवेदन शुल्क मूल आवेदन शुल्क का 10 प्रतिशत देय होगा यदि आवेदन स्वीकृत अवधि अन्तर्गत किया गया हो। अन्यथा कि स्थिति में यह प्रक्रिया नवीन मानी जाएगी जिस हेतु समस्त शुल्क वर्तमान में प्रचलित दर के आधार पर देय होंगे। ऐसे प्रकरणों में, जहाँ निर्माण स्वीकृत मानचित्रानुसार गतिमान है तथा आवेदन स्वीकृति की अवधि की समाप्ति के पश्चात किया गया है, में पुनर्वैधीकरण (Revalidation) शुल्क वर्तमान में प्रचलित भवन आवेदन शुल्क के अनुसार देय होगा।

3.06.08 यदि निर्माण कार्य बिना मानचित्र स्वीकृति अथवा देय शुल्क जमा किये बगैर प्रारम्भ किया जाता है तो ऐसी स्थिति में विनियम के बिन्दु 13.0 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार दण्ड देय होगा।

- 3.06.09** यदि निर्माण कार्य बिना मानचित्र के पुनर्वैधिकरण (Revalidation) के प्रारम्भ किया जाता है तो ऐसी स्थिति में रु० 20 प्रति वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र के आधार पर शुल्क /दण्ड इस प्रतिबन्ध के साथ देय होगा कि शेष प्रावधान उपविधि के अनुसार किये गये हों।
- 3.06.10** आवेदक द्वारा रु० 10 के नोटराईज किये गये स्टाम्प पेपर पर शपथ पत्र, जिसमें निर्माण के दौरान मलबा सम्बन्धित भू-खण्ड के अन्दर ही रखा जाएगा, का उल्लेख हो।
- 3.06.11** यदि समस्त आपत्तियों का निराकरण सीडा द्वारा जारी दो पृथक आपत्ति पत्रों द्वारा सूचित होने वाली आपत्तियों का निराकरण नहीं किया जाता है तो ऐसी स्थिति में रु० 500 प्रति स्थल निरीक्षण की दर से स्थल निरीक्षण शुल्क देय होगा।
- 3.06.12** आवेदक द्वारा मानचित्र आवेदन शुल्क का 25 % शुल्क प्रति निर्माण के अनुसार अस्थाई निर्माणों (श्रमिकों के निर्माणों को छोड़कर) हेतु जमा किया जाएगा। श्रमिकों के निवास हेतु शुल्क रु० 0.25 प्रति वर्ग मीटर की दर से आच्छादित क्षेत्र पर देय होगा।
- 3.06.13** जलापूर्ति, सीवर व अन्य सर्विस कनेक्शन चार्ज का भुगतान सीडा बोर्ड द्वारा निर्धारित के अनुसार होगा।
- 3.06.14** फीस/चार्ज में संशोधन हेतु सीडा बोर्ड अधिकृत होगा।
- 3.07 आवेदन वापस लेना:**
- मानचित्र स्वीकृति से पूर्व आवेदक द्वारा अपना भवन निर्माण अनुज्ञा का आवेदन पत्र वापस लिया जा सकता है तथा ऐसा करने से मानचित्र स्वीकृति की सभी प्रक्रिया समाप्त मानी जाएगी। परन्तु इस हेतु दी गई फीस वापस नहीं होगी।
- 3.08 भवन निर्माण अनुज्ञा का परिक्षण:**
- 3.08.01** राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (सीडा) के अधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन पत्र में दिये गये सभी तथ्यों एवं तत्सम्बन्धी अभिलेखों का परिक्षण किया जाएगा। भूमि का स्वत्व भी सत्यापित किया जायेगा। सभी अभिलेख, जो मानचित्रों के साथ प्रस्तुत किये गये को आवेदक एवं वास्तुविद्/अधिकृत तकनीकी व्यक्ति द्वारा स्वप्रमाणित किया जायेगा।

3.08.02 अभिन्यास तथा भवनों के मानचित्र व अस्थाई निर्माणों के सम्बन्ध में सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति सभी आवश्यक सूचनाएँ, जिसमें अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी आवश्यकताओं, जनोपयोगी सुविधाएँ, सुरक्षा प्रावधान व कारखाना अधिनियम के अनुसार अन्य संगत विधि तथा प्रावधानों उपलब्ध करायेगा। तकनीकी व्यक्ति का यह भी दायित्व होगा कि वह भवन उपविधि, नियोजन एवं विकास सम्बन्धी दिशा निर्देश, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016, IS Codes व सीडा द्वारा समय-समय पर यथा आवश्यक अन्य प्रावधानों के अनुसार कार्यान्वयन सुनिश्चित करायेगा।

3.08.03 आवेदक व तकनीकी व्यक्ति संयुक्त तथा पृथक् रूप से उत्तरदायी होंगे तथा इस हेतु इनके द्वारा सीडा के पक्ष में भवन उपविधि, नियोजन एवं विकास सम्बन्धी दिशा-निर्देश, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 आदि के प्रावधानों के विरुद्ध सम्भावित उल्लंघन से सम्बन्धित Appendix 5 में दिये गये प्रपत्रानुसार क्षतिपूर्ति बंध पत्र (Indemnity Bond) जमा करना होगा।

3.08.04 सीडा को किसी भी प्लान के परीक्षण (Test Check) का अधिकार होगा।

3.08.05 उल्लंघन की स्थिति में सम्बन्धित वास्तुविद्/अभियंता/नगर नियोजक को सीडा अभिलेखों में 5 वर्ष के लिए काली सूची (Black list) में रखा जाएगा तथा जिसकी सूचना वास्तुविद काउन्सिल (Council Architecture) अभियन्त्रण संस्थान (Institution of Engineers) अथवा नियोजन संस्थान (Institution of Town Planners, India) को आवश्यकतानुसार दी जाएगी। साथ ही सीडा में जमा होने वाले अभिलेखों/मानचित्रों में इनके हस्ताक्षर मान्य नहीं होंगे।

3.08.06 आवेदक के स्तर पर दोष की पुष्टि होने की स्थिति में भू-खण्ड आवंटन को निरस्त किये जाने अथवा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा द्वारा परिस्थिति अनुरूप प्रकरणवार समुचित कार्यवाही की जा सकती है।

3.09 भवन निर्माण की अनुज्ञा/निरस्तीकरण :

3.09.01 (क) आवेदक द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा Appendix 4 के अनुसार जमा कियी जाएगा जिसको अर्ह तकनीकी व्यक्ति द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणित किया जाएगा। अधिकृत अधिकारी द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा का परीक्षण किया जाएगा। प्लान में आपत्तियाँ होने की स्थिति में उनका

निराकरण आवेदक द्वारा किया जाएगा जिसके पश्चात मानचित्र विधिवत रूप से स्वीकृत किया जाएगा।

स्वीकृत मानचित्र के सापेक्ष निर्माण के दौरान अथवा निर्माण पूर्ण होने पर यदि उल्लंघन पाया जाता है तो प्राधिकरण की संतुष्टि पर उसका निराकरण आवेदक को उल्लंघन के सूचित होने की दिनांक से 30 दिन के अन्दर किया जाना होगा। यदि उक्त का निराकरण आवेदक द्वारा नहीं किया जाता है तो प्राधिकरण उक्त का निराकरण सुनिश्चित करेगा तथा इसमें होने वाला व्यय आवेदक से वसूला जाएगा।

(ख) आपवादिक परिस्थितियों में जहां आवेदक प्लान में प्रस्तावित ध्वस्तीकरण (To be demolished) के निर्माण के सम्बन्ध में शपथ-पत्र द्वारा सभी या किन्हीं विद्यमान संरचना हटाने के लिए अतिरिक्त समय की मांग की जाती है तो सक्षम प्राधिकारी, द्वारा सम्बन्धित प्रकरण पर गुण-दोष के आधार पर अनन्तिम स्वीकृति (Provisional Sanction), निर्गत किये जाने पर विचार किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में ऐसे निर्माण, जिनका "ध्वस्तीकरण" प्रस्तावित है, को निर्गत अनुज्ञा पत्र की दिनांक से 3 माह की अवधि (जो कुल 6 माह के लिये बढ़ाई जा सकती है) में ध्वस्तीकरण करना होगा तथा जब तक उक्त ध्वस्तीकरण/हटाया नहीं जाता है तो निर्गत स्वीकृति अनुज्ञा पत्र अनन्तिम स्वीकृति (Provisional Sanction) मानी जाएगी।

यदि प्रस्तावित ध्वस्तीकरण, जिसका उल्लेख अनन्तिम स्वीकृत पत्र (Provisional Sanction) में किया गया हो, को आवेदक द्वारा निर्धारित समयावधि में ध्वस्त/हटाया नहीं गया है तथा फोटो के साक्ष्य के रूप में ध्वस्तीकरण/हटाने की पुष्टि सम्बन्धी अभिलेख सीडा में नहीं जमा किये जाते हैं तथा सीडा द्वारा इसकी पुष्टि नहीं की जाती है तो अनन्तिम रूप से दी गई स्वीकृति (Provisional Sanction) निरस्त मानी जाएगी। परन्तु, यदि प्रस्तावित ध्वस्तीकरण को मौके पर हटा लिया जाता है तथा इसकी पुष्टि साक्ष्यों के आधार पर सीडा द्वारा की जाती है तो ऐसे प्रकरणों में अन्तिम स्वीकृति प्रदान की जाएगी।

3.09.02 आवेदन की प्राप्ति की तिथि से 30 दिनों की अवधि में यदि आपत्ति/अस्वीकृति/ स्वीकृति प्रदान नहीं की जाती है, तो आवेदक उक्त 30 दिन की अवधि समाप्त होने के पश्चात आगामी

30 दिन की अवधि में मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा को Appendix 10 में दिये गये प्रपत्रानुसार वास्तुविद् द्वारा प्रमाण पत्र सहित एक औपचारिक नोटिस प्रस्तुत करेगा। उक्त नोटिस प्रस्तुत किये जाने की तिथि से स्वीकृति हेतु दिये गये आवेदन को प्राधिकरण द्वारा नोटिस प्राप्त होने की तिथि से 15 दिवसों के अन्दर निस्तारित किया जाएगा, ऐसे करने में असफल रहने पर प्रस्ताव स्वीकृत माना जाएगा तथा आवेदक मौके पर विकास/निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकता है। परन्तु किसी की दशा में आवेदक को यह अधिकार नहीं होगा कि उक्त निर्माण से औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976, जिसे उत्तराखण्ड राज्य द्वारा अनुकूलित व उपान्तरित किया गया है, की धारा 8 द्वारा निर्गत भवन उपविधि, प्रावधानों व नियोजन दिशा-निर्देश का उल्लंघन होता है।

3.09.03 अस्वीकृत किये जाने पर मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी विधिवत् कारण बताओ नोटिस, जो उन नियमों के प्रासंगिक प्रावधानों को उद्घृत करेंगे तथा प्रारम्भ में ही जहाँ तक सम्भव हो, उल्लंघन करते हो, के विषय में अवगत कराएंगे।

3.09.04 योजना का परिक्षणोपरान्त आपत्तियाँ, यदि कोई हों, का उल्लेखोपरान्त, आवेदक द्वारा तदनुसार योजना में संशोधन करते हुए पुनः संशोधित योजना प्रस्तुत की जाएगी। यदि आपत्तियों का निराकरण 30 दिवसों के अन्दर नहीं किया जाता है तो अनुज्ञा की स्वीकृती नहीं दी जाएगी तथा मानचित्र निरस्त समझा जाएगा व जमा किया गया शुल्क जब्त कर लिया जाएगा।

3.09.05 यदि आवेदक बिना निर्माण पूर्ण किये अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है तो ऐसी स्थिति में सीडा कार्यालय में आवेदन पत्र जमा होने की तिथि से 30 दिवसों के अन्दर स्थल निरीक्षण किया जाएगा। यदि अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु स्थल निरीक्षण के समय निर्माण पूर्ण नहीं पाया जाता है तो ऐसी स्थिति में अधिभोग हेतु दिया गया आवेदन अस्वीकृत किया जाएगा।

3.10 ले-आउट/भवन निर्माण अनुज्ञा की वैधता की अवधि:

3.10.01 इस विनियमावली के अधीन स्वीकृत ले-आउट प्लान/भवन निर्माण अनुज्ञा की वैधता अवधि अधिकतम 3 वर्ष अथवा जैसा कि पट्टा विलेख में वर्णित हो, में से जो भी कम हो, होगी। पूर्णता प्रमाण-पत्र की स्वीकृत अवधि में जमा करना होगा। तथापि, वैधता अवधि प्रति वर्ष के लिये तथा अधिकतम तीन वर्ष की अवधि तक इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाई जा सकती है कि वैधता अवधि की समय सीमा हेतु किया गया आवेदन वैधता अवधि समाप्त होने से पूर्व किया गया हो तथा इससे पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन न होता हो। यदि भवन निर्माण/विकास कार्य उक्त बढ़ी हुई अवधि अन्तर्गत पूर्ण नहीं हो पाते हैं तो ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा नवीन रूप से आवेदन करना होगा। ऐसे विस्तार की स्वीकृति को एक वर्ष, जिसकी अधिकतम सीमा 3 वर्ष होगी, तक प्रति वर्ष बढ़ाया जा सकता है। विशेष परिस्थितियों में इन प्रकरणों, जिनमें कतिपय औपचारिकताएं पूर्ण की जानी अपेक्षित हों, में मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा सन्तुष्ट होने पर अधिभोग प्रमाण पत्र जमा रहने हेतु उक्त समय सीमा बढ़ाये जाने पर विचार किया जा सकता है। ऐसी औपचारिकताएं, जो पूर्ण की जानी अपेक्षित हों, के सम्बन्ध में स्पष्ट उल्लेख के साथ मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा सामान्य आदेश अथवा दिशा-निर्देश निर्गत किये जा सकते हैं। जिन प्रकरणों में आंशिक/पूर्णतः अधिभोग (Part Completion/Occupancy) लिया जा चुका है में ले-आउट/भवन निर्माण/अनुज्ञा हेतु वैधता अवधि में कोई परिवर्तन नहीं होगा।

3.10.02 अस्थाई निर्माणों हेतु भवन निर्माण की अनुज्ञा अथवा पट्टा विलेख में वर्णित समयावधि की वैधता होगी। भवन निर्माण पूर्ण होने पर तथा अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करने से पूर्व अस्थाई निर्माण को तुरन्त हटाया जाना होगा।

3.10.03 वैधता अवधि समाप्त होने पर आवेदक सभी प्रकार के अस्थाई निर्माण को हटाएगा तथा ऐसे निर्माणों को हटाने के पश्चात ही प्रमाण पत्र प्रदान किया जाएगा।

3.10.04 विकास कार्य प्रारम्भ करने की सूचना स्वीकृति प्राधिकारी को दी जानी होगी।

3.11 निर्माण के दौरान परिवर्तन/परिवर्धन:

यदि स्वीकृत मानचित्र में कोई परिवर्तन/परिवर्धन प्रस्तावित हो तो प्रस्तावित परिवर्धन/परिवर्तन करने से पूर्व इसकी अनुमति मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी से लिखित में लेनी होगी। आवेदक, जिसका भवन मानचित्र स्वीकृत है, की जिम्मेदारी होगी कि वह परिवर्तन/परिवर्धन सम्बन्धी संशोधित मानचित्र जमा करेगा। इस हेतु मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी बिन्दु 3.9.01 तथा 3.9.02 के प्रावधान प्रभावी होंगे।

3.12 भवन निर्माण अनुज्ञा का निरस्तीकरण :

यदि मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी के संज्ञान में यह तथ्य आता है कि पूर्व में निर्गत की गई स्वीकृति में गलत तथ्यों अथवा गलत अभिलेख प्रस्तुत किया गया अथवा तथ्यों को छिपाया गया है, तो भवन निर्माण अनुज्ञा का निरस्तीकरण भवन निर्माण की अनुज्ञा निर्गत होने के पश्चात किसी भी समय मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी आवेदक को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए दी गई स्वीकृति से निरस्त कर सकता है। ऐसी स्थिति में स्वीकृति अनुसार किये गये निर्माण को “बिना स्वीकृत” किये गये निर्माण की श्रेणी में माना जाएगा।

उक्त कार्य हेतु सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति को, समुचित सुनवाई उपरान्त, काली सूची (Black listing) में रखते हुए सीडा के क्षेत्राधिकार में कार्य करने हेतु 3 वर्ष तक की अवधि तक प्रतिबन्धित किया जा सकता है।

3.13 परिक्षेत्रीय विनियमन, ले-आउट/भवन निर्माण उपविधि व दिशा-निर्देशों के अनुरूप कार्य सम्पादित कराया जाना:

निर्माण की अनुज्ञा, मानचित्रों की स्वीकृति तथा निर्माण के दौरान सीडा द्वारा किये गये निरीक्षण में आवेदक का यह दायित्व होगा कि निर्माण कार्य क्षेत्रीय विकास योजना के विनियम, भवन उपविधि/विनियम तथा/अथवा नियोजन सम्बन्धी दिशा-निर्देशों के अनुरूप हो। निर्माणोपरान्त अथवा निर्माण के दौरान उल्लंघन पाये जाने की दशा में तथा आवेदक द्वारा उक्त उल्लंघन की सूचना निर्गत

होने की तिथि से 15 दिवसों के अन्दर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी की संतुष्टि होने पर, तदनुसार संशोधन किया जाना आवश्यक होगा।

3.14 स्थल पर अभिलेखों की उपलब्धता:

स्थल में निर्माण के दौरान अथवा ऐसी अवधि तक, जब तक सीडा को आवश्यकता हो, निम्न अभिलेखों को रखा जाना आवश्यक होगा।

- (i) बिल्डिंग परमिट की प्रति।
- (ii) भवन निर्माण अनुज्ञा की प्रति।
- (iii) स्वीकृत ले-आउट की प्रति, यदि सम्बन्धित भू-खण्ड ले-आउट का भाग है।

मुख्य कार्यकारी अधिकारी किसी व्यक्ति को किसी सहायक अथवा श्रमिकों के साथ भवन/भू-खण्ड में निम्न कार्यों हेतु प्रवेश हेतु अधिकृत कर सकता है:

- (क) सूचना प्राप्त करना, निरीक्षण करना, पैमाइस करना अथवा भूमि/भवन का लेवल नापना।
- (ख) निर्माण कार्यों का निरीक्षण करना।
- (ग) यह सुनिश्चित करना कि विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है भूमि में महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना अथवा स्वीकृत मानचित्र अथवा भवन उपविधि में कोई उल्लंघन है अथवा नहीं।
- (घ) अन्य कोई ऐसी गतिविधि, जो सुचारु प्रशासन व विनियम के अनुपालन हेतु आवश्यक हो।

3.15 अधिभोग प्रमाण पत्र हेतु नोटिस:

सभी आवेदकों को सीडा में Appendix 7 में वर्णित अभिलेख के साथ भवन निर्माण पूर्ण किये जाने हेतु आवेदन जमा करना होगा।

3.16 अधिभोग/गारंटी धनराशि मुक्त करने हेतु अधिभोग/पूर्णतः प्रमाण पत्र की आवश्यकता:

कोई भी निर्मित/पुनर्निर्मित भवन पूर्ण अथवा आंशिक रूप से अधिभोग हेतु तब तक प्रयुक्त नहीं होगा जब तक Appendix 12 में दिये गये प्रपत्रानुसार सीडा द्वारा उसका अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत न किया

गया हो। यदि अधिभोग हेतु दिये गये आवेदन पत्र की दिनांक से 60 दिनों के अन्दर सीडा अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत नहीं कर पाता है अथवा ऐसा प्रमाण पत्र निर्गत न किये जाने की सूचना नहीं देता है तो आवेदक सीडा को भवन के अधिभोग करने की सूचना दे सकता है। उक्त 60 दिन की अवधि पूर्ण होने पर आवेदक इस आशय का नोटिस सीडा को दे सकता है। सीडा ऐसे आवेदन को आवेदन प्रस्तुत किये जाने की दिनांक के 15 दिनों के अन्दर निस्तारित करेगा अन्यथा प्लान स्वीकृत माना जाएगा। परन्तु यह कृत्य आवेदक को उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण 1976 अधिनियम, जिसे राज्य सरकार द्वारा अनुकूलित एवं उपान्तरित किया गया है, की धारा 8 व 9 अन्तर्गत निर्गत विनियम व नियोजन दिशा निर्देशों के उल्लंघन हेतु अधिकृत नहीं करेगा।

आवासीय/औद्योगिक ले आउट/टाउनशिप के प्रकरणों में गारंटी धनराशि अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत होने के उपरान्त ही अवमुक्त की जाएगी।

यदि मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा अधिभोग/पूर्णतः प्रमाण पत्र निर्गत करने में आपत्ति की जाती है, तो ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा आपत्ति के निराकरण हेतु आवश्यक कार्यवाही की जाएगी। यदि सूचना की दिनांक से 1 माह के अन्दर आपत्ति का निराकरण नहीं होता है तो अधिभोग/पूर्णतः प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने हेतु किया गया आवेदन स्वतः निरस्त माना जाएगा तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी अनाधिकृत निर्माण को हटाने हेतु उपयुक्त कार्यवाही करेगा। तत्पश्चात आवेदक को अधिभोग/पूर्णतः प्रमाण पत्र हेतु पुनः आवेदन करना होगा तथा ऐसे प्रकरणों में समय सीमा में विस्तार अनुमन्य नहीं होगा।

3.17 असुरक्षित भवन:

असुरक्षित भवन को जन सुरक्षा, सफाई व सेनिटेशन की दृष्टि से जोखिम वाला माना जायेगा, की मरम्मत रेट्रोफिटिंग अथवा पुर्नस्थापित अथवा ध्वस्त करना अथवा जैसा मुख्य कार्यकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा निर्देशित किया जायेगा।

3.18 अनाधिकृत विकास:

अनाधिकृत विकास के प्रकरणों में मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी निम्न कार्यवाही सम्पादित करेंगे:

- (i) अनाधिकृत निर्माणों के विरुद्ध अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार उचित कार्रवाई।
- (ii) सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति के विरुद्ध उचित कार्रवाई।

3.19 अस्थाई अधिभोग:

तकनीकी व्यक्ति के प्रमाण पत्र पर मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी यदि सन्तुष्ट है कि भवन अथवा उसके भाग के अस्थाई अधिभोग से जनहित प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं होता है, ऐसी स्थिति में अस्थाई अधिभोग की Appendix 12A में दिये गये प्रपत्रानुसार भवन अथवा उनके भाग पर, जैसी स्थिति हो तथा जितनी अवधि के लिए उचित समझे अस्थाई अधिभोग की अनुमति दे सकता है।

अध्याय 3

सामान्य आवश्यकताएं

4. समूह आवास (Group Housing):

भवन निर्माण मानक आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि के अनुसार होंगे।

भवन मानक:

5. एकल आवासीय भवन (समूह आवास को छोड़कर): भवन निर्माण मानक, मल्टिपल हाउसिंग:

एकल आवासीय भवन व मल्टिपल यूनिट हेतु भवन निर्माण मानक आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि के अनुसार होंगे।

6. अन्य भवन (आवासीय एवं औद्योगिक भवनों को छोड़कर):

आवास एवं औद्योगिक भवनों को छोड़कर अन्य भवनों हेतु भवन निर्माण मानक आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि के अनुसार होंगे।

7. औद्योगिक भवन:

7.1 औद्योगिक भवन (घरेलू/कॉटेज, माइक्रो उद्योग को छोड़कर)

क) न्यूनतम पहुँच मार्ग (मीटर में):

(1) न्यूनतम पहुँच मार्ग हेतु मानक निम्नानुसार होंगे:

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
(i) औद्योगिक इकाई	15.0 मी० *	7.5 मी०
(ii) औद्योगिक आस्थान	18.0 मी०**	9.0 मी०

* ऐसे प्रकरणों, जहां 15.0 मी चौड़े मार्ग से भू-खण्ड की दूरी 500 मीटर अथवा इससे कम होगी, में न्यूनतम पहुँच मार्ग चौड़ाई 12.0 मीटर हो सकती है।

** ऐसे प्रकरणों, जहां 18.0 मी चौड़े मार्ग से भू-खण्ड की दूरी 500 मीटर अथवा इससे कम होगी, में न्यूनतम पहुँच मार्ग चौड़ाई 15.0 मीटर हो सकती है।

ख) न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्रफल:

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
(i) औद्योगिक इकाई	300 वर्ग मी०	200 वर्ग मी०
(ii) फ्लेटिड फैक्ट्री	1000 वर्ग मी०	500 वर्ग मी०
(iii) औद्योगिक आस्थान/पार्क	30 एकड़	2 एकड़
(iv) सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/ बायोटेक्नोलॉजी पार्क	5 एकड़	2 एकड़

ग) न्यूनतम भू-खण्ड चौड़ाई:

मैदानी क्षेत्र

पर्वतीय क्षेत्र

10 मीटर

6 मीटर

नोट: भू-खण्ड के फ्रन्टेज व गहराई का अनुपात, जैसा कि आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि में वर्णित है, के प्रावधान सभी औद्योगिक भवनों हेतु आवश्यक नहीं होंगे।

2) सैटबैक:

भू-खण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	आवश्यक न्यूनतम सैटबैक (मीटर में)							
	मैदानी क्षेत्र				पर्वतीय क्षेत्र			
	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2	अग्र	पृष्ठ	पार्श्व-1	पार्श्व-2
300 तक	3.0	2.0	2.5	—	3.0	2.0	1.5	—
301 से 600 तक	4.0	3.0	3.5	—	3.5	3.0	3.0	—
601 से 1200 तक	5.0	3.0	3.5	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
1201 से 2400 तक	7.5	5.5	4.5	3.0	6.0	4.0	4.0	3.0
2401 से 5000 तक	9.0	6.5	5.5	5.0	7.5	5.5	5.0	5.0
5001 से 10000 तक	12.0	7.5	6.5	6.5	9.0	6.5	6.0	6.0
10001 से 30000 तक	18.0	9.0	7.5	7.5	12.0	7.5	6.5	6.5
30,000 से 6.0 हैक्टेयर तक	20.0	12.0	9.0	9.0	18.0	9.0	7.5	7.5
6.0 हैक्टेयर से अधिक	25.0	15.0	12.0	12.0	20.0	12.0	9.0	9.0

नोट:

- उपयुक्त सैटबैक 12 मीटर ऊँचाई तक के भवनों हेतु हैं।
- 12 मीटर से अधिक तथा 15 मीटर की ऊँचाई तक के भवनों हेतु चारों ओर न्यूनतम 5.0 मी० सेट बैक अथवा उपरोक्त वर्णित सैटबैक में से जो भी अधिक हो, आवश्यक होगा। 15 मी० से अधिक ऊँचे भवनों हेतु भवन की ऊँचाई में प्रत्येक 3 मी० अथवा उसके अंश की वृद्धि पर उपयुक्त वर्णित अनुसार सेट बैक अथवा 1 मी० की अतिरिक्त वृद्धि के फलस्वरूप निर्धारित सैटबैक में से जो भी अधिक हो, आवश्यक होगा।

3) भू-आच्छादन और F.A.R (फ्लोर एरिया रेशियो)

भू-खण्ड क्षेत्रफल (मीटर में)	मैदानी क्षेत्र			पर्वतीय क्षेत्र		
	अधिकतम भू-आच्छादन (%)	अनुमन्य F.A.R		अधिकतम भू-आच्छादन (%)	अनुमन्य F.A.R	
		नगरीय क्षेत्र सीमान्तर्गत	नगरीय क्षेत्र के बाहर		नगरीय क्षेत्र सीमान्तर्गत	नगरीय क्षेत्र सीमा के बाहर
300 तक	65	1.2	1.5	65	1.2	1.3
301 से 600 तक	60	1.3	1.6	60	1.5	1.5
601 से 1200 तक	60	1.5	1.6	60	1.6	1.6
1201 से 2400 तक	60	1.6	1.6	60	1.6	1.6
2401 से 5000 तक	60	1.6	1.6	60	1.6	1.6
5001 से 10000 तक	55	1.6	1.6	55	1.6	1.6
10001 से 30000 तक	55	1.6	1.6	55	1.6	1.6
30000 से 6.0 हैक्टेयर तक	55	1.6	1.6	55	1.6	1.6
6.0 हैक्टेयर से अधिक	55	1.6	1.6	55	1.6	1.6

4) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग हेतु (आईटी पार्क अथवा औद्योगिक क्षेत्र अन्तर्गत):

- 1) अधिकतम भू-आच्छादन: 55%
- 2) एफ0ए0आर0: 2.4 (पर्वतीय क्षेत्रों में अधिकतम अनुमन्य ऊँचाई अनुमन्य तलों की संख्या की सीमा तक)
- 3) सैटबैक: प्रावधान संख्या 7.1(2) अनुसार।
- 4) पार्किंग: आवास विभाग उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि अनुसार दिये गये प्रावधान अनुसार

7.2 घरेलू/कॉटेज/माईक्रो उद्योग:

घरेलू/कॉटेज/माईक्रो उद्योग अन्तर्गत परिभाषित उद्योग स्वीकृत अभिन्यास मानचित्र का भाग हों तथा जिनमें सार्वजनिक पार्किंग सुविधाएँ, सेवाएँ व अन्य अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता निम्न मानकानुसार होगी।

- | | | |
|----|------------------------|---------------------|
| 1) | भू-खण्ड आकार | 80 से 300 वर्ग मीटर |
| 2) | न्यूनतम भू-खण्ड चौड़ाई | 6 मीटर |
| 3) | भू-आच्छादन | 65 % |
| 4) | एफ0ए0आर0 | 1.20 |

7.02.1 सैटबैक

क्रम सं०	भू-खण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	अग्र सेटबैक	पृष्ठ सेटबैक	पार्श्व-1	पार्श्व-2
1	100 तक	3.0	—	—	—
2	100 से अधिक 300 तक	3.0	1.5	1.5	—

7.02.02 भवन की अधिकतम उँचाई: 8 मीटर

7.02.03 न्यूनतम मार्ग चौड़ाई:

- | | |
|------------------|--------|
| मैदानी क्षेत्र | 9 मीटर |
| पर्वतीय क्षेत्र* | 6 मीटर |

* यदि भू-खण्ड 6 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर तथा इससे अधिक चौड़े वाहनीय मार्ग/लोक निर्माण विभाग के मार्ग से 50 मीटर परिधि में स्थित होने की स्थिति में लोक निर्माण विभाग के मार्ग/वाहनीय मार्ग की चौड़ाई को पहुँच मार्ग की चौड़ाई मानी जाएगी।

7.02.04 पार्किंग:

- न्यूनतम 1 पार्किंग स्पेस (2.75 मी x 5.0 मी) – 100 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भू-खण्ड हेतु
- न्यूनतम 2 पार्किंग स्पेस (2.75 मी x 5.0 मी) – 100 वर्ग मीटर से अधिक 200 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु

- (iii) न्यूनतम 3 पार्किंग स्पेस (2.75 मी x 5.0 मी) – 200 वर्ग मीटर से अधिक 300 वर्ग मीटर भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु
- (iv) 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु पार्किंग की गणना इस विनियमावली के बिन्दु 11.03 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार होगी।

7.03 फ्लैटिड (Flatted) औद्योगिक इकाई:

	मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
(i) न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्रफल	2000 वर्ग मी०	500 वर्ग मी०
(ii) न्यूनतम मार्ग चौड़ाई	12.0 मी	7.5 मी०
(iii) तल की न्यूनतम ऊँचाई*	4.5 मी	3.66 मी
(iv) अधिकतम भू-आच्छादन	40%	50%
(v) एफ०ए०आर०	1.75	1.50
(vi) सैटबैक: प्रावधान संख्या-7.01 (2) के अनुसार।		

* भवन की अधिकतम ऊँचाई आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि अनुसार।

7.4 औद्योगिक भवनों हेतु विशेष आवश्यकताएँ:

7.4.01 औद्योगिक भवनों के निर्माण हेतु कारखाना अधिनियम, 1948 के सम्बन्धित प्रावधान लागू होंगे। फैक्ट्री अन्तर्गत कार्य-कक्षों (work room) के फर्श से छत तक के निचले भाग तक की न्यूनतम ऊँचाई 4.5 मीटर होगी बशर्ते इन कार्य-कक्षों (Work room) का प्रयोजन गोदाम, स्टोर व इसके अनुरूप अन्य प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त नहीं होगा तथा इनका उपयोग श्रमिकों द्वारा केवल उत्पादन (Manufacturing) गतिविधियों हेतु ही किया जाएगा।

फैक्ट्री तथा फ्लैटिड फैक्ट्री (Flatted Factory) जिसमें 50 से कम श्रमिक कार्यरत हैं तथा उत्पादन कार्य (Manufacturing) में कार्यरत हैं में कार्यकक्षों की अधिकतम ऊँचाई 3.66 मीटर होगी।

7.4.02 जलापूर्ती, ड्रेनेज व सैनीटरी आवश्यकताएं: आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन की भवन उपविधि के Annexure 2 की तालिका 5.14 (फैक्ट्री हेतु सैनीटरी आवश्यकताएं तथा तालिका 5.4 (प्लंबिंग सर्विसिज) के अनुसार होंगी परन्तु किसी भी दशा में न्यूनतम एक WC व urinal से कम अनुमन्य नहीं किया जाएगा।

7.4.03 उद्योगों का अपशिष्ट (Effluent)- ठोस अपशिष्ट/e-waste/ औद्योगिक अपशिष्ट/प्रबन्धन (औद्योगिक व जैविक अपशिष्ट) का शुद्धीकरण (treatment) आवश्यक होगा तथा इसकी गुणवत्ता सम्बन्धित स्थानीय निकाय की सन्तुष्टि उपरान्त इसका प्रवाह-जल स्रोत, निकायों के

नालों में किया जाएगा अथवा इसको सम्बन्धित औद्योगिक आस्थान के अपशिष्ट उपचार संयंत्र (Central Effluent Treatment Plant-CETP) में संयोजन किया गया हो।

- 7.4.04** इस उपविधि के प्रभावी होने से पूर्व भवन निर्माण अनुज्ञा, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किया गया हो तथा निर्माणाधीन हो व स्वीकृति की निर्धारित अवधि में निर्माण पूर्ण नहीं हो पाया हो, ऐसे निर्माणों को इस विनियमावली में दी गई स्वीकृति के अनुरूप माना जाएगा तथा यह प्रकरण केवल पुनर्वैधीकरण (Revalidation) हेतु मान्य होंगे। उक्त के अतिरिक्त ऐसे प्रकरणों में होने वाले विचलनों का परिक्षण पूर्व में दी गई स्वीकृति के सापेक्ष किया जाएगा। यदि स्वीकृति की अवधि समाप्त हो गई है तथा निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है, तो ऐसे निर्माण इस विनियमावली के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होंगे।

8.0 औद्योगिक भवनों हेतु अन्य प्रावधान:

8.01 सैटबैक अन्तर्गत अनुमन्य निर्माण:

फायर टेन्डर हेतु 3.6 मीटर चौड़े खुले कॉरिडोर छोड़ने के पश्चात सैटबैक अन्तर्गत निम्न निर्माण अनुमन्य होंगे।

- i) गार्ड रूम, टायलेट, मीटर रूम, डी0जी0 शैड, टाईम ऑफिस तथा वॉच टावर्स: भू-खण्ड की सीमा के बाहर किसी प्रकार का प्रोजेक्शन/छज्जा अनुमन्य नहीं होगा। ऐसे निर्माणों की अधिकतम ऊँचाई 3 मीटर होगी तथा वॉच टावर्स की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी। भू-खण्ड क्षेत्रफल के निम्नानुसार वर्णित आकार के अनुसार निर्धारित संख्या में निर्माण/सुविधाओं की संख्या, साईट की स्थिति/न्यूनतम क्षेत्रफल की आवश्यकता के अनुसार दी जा सकती है। इन निर्माणों का कुल क्षेत्रफल निम्नानुसार तालिका-1 में वर्णित है।

तालिका सं0 1: सैटबैक अन्तर्गत अनुमन्य निर्माण व क्षेत्रफल।

क्रम सं0	भू-खण्ड आकार	कुल क्षेत्रफल (गार्ड रूम, मीटर रूम, टायलेट, टाईम ऑफिस व वाच-टावर)
1	300 वर्ग मी0 से कम	7.5 वर्ग मी0
2	300 वर्ग मी से 450 वर्ग मी0 तक	9.0 वर्ग मी0
3	450 वर्ग मी0 से 2000 वर्ग मी0 तक	20 वर्ग मी0
4	2000 वर्ग मी0 से 4.0 हैक्टेयर तक	45 वर्ग मी0
5	4.0 है0 से 20 हैक्टेयर तक	60 वर्ग मी
6	20 हैक्टेयर से अधिक (प्रत्येक 20 हैक्टेयर अथवा उसके भाग पर)	प्रत्येक 5 हैक्टेयर वृद्धि पर 5 वर्ग मीटर अतिरिक्त क्षेत्रफल परन्तु अधिकतम 100 वर्ग मीटर।

- ii) मीटर रूम- यह एक पृथक कक्ष होगा तथा विद्युत विभाग के मानकानुसार होगा।
- iii) अन्य विशिष्टियां तालिका 2 में वर्णित अनुसार तथा जो अग्नि व जान-माल की सुरक्षा के मानकों का अनुपालन करते हों।
- iv) खुले ट्रान्सफोर्मर्स, बिना स्थायी चारदीवारी के बशर्ते उनमें आवश्यक सुरक्षा प्रावधानों का अनुपालन किया गया हो।
- v) विशिष्ट परिस्थितियों में, मुख्य कार्यकारी अधिकारी के अनुमोदनापरान्त जलाशय, तालाब व अन्य भू-दृश्यीकरण (Landscape) विशिष्टियां अनुमन्य किये जा सकते हैं, बशर्ते जान-माल तथा अग्निसुरक्षा की आवश्यकताओं की पूर्ति सुनिश्चित होती हो।
- vi) अन्य विशिष्टियां जो सजावटी स्वरूप के हो तथा जिसकी अनुमति मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा प्रकरण विशेष में दी गई हो। ऐसी विशिष्टियां, जो घिरे/आच्छादित क्षेत्र के रूप में हो तथा व्यवसायिक प्रयोजन हेतु प्रयुक्त किये जा सकते हों, अनुमन्य नहीं होंगे।
- vii) मुख्य मार्गों के समक्ष अग्र/पृष्ठ सैटबैक अन्तर्गत अस्थाई निर्माण अनुमन्य नहीं होंगे।
- viii) बनावटी चट्टान (रोकरी), कुंआ (well) तथा कुंआ की संरचना, जलाशय, तरणताल (swimming pool), जो आच्छादित नहीं हैं, वृक्षों के चारों ओर अनाच्छादित प्लेटफॉर्म, उपशिष्ट निस्तारण संयंत्र, फव्वारा, बेंच, मुक्ताकाश चबूतरा, जो पार्श्व के दीवारों से आच्छादित न हो, चाहरदीवारी, गेट, स्लाईड स्विंग, नाली के उपर कल्वर्ट, Catch Pit, Gully pit, Chambers गटर अथवा इसके समरूप।
- ix) अधिकतम 1.2 मी० चौड़ी बॉलकनी/छज्जा/छत/अन्य किसी प्रकार का प्रोजेक्शन FAR से मुक्त होगा। 1.2 मी० से अधिक चौड़ी बॉलकनी/छज्जा/छत/अन्य किसी प्रकार के प्रोजेक्शन की गणना FAR में सम्मिलित होगी।

तालिका संख्या-2 : भू-खण्ड के सैटबैक में अनुमन्य वास्तुविद्य विशिष्टियां।

क्रम सं०	विशिष्टियां	विवरण
1	सजावटी स्तम्भ (डेकोरेटिव कॉलम)	स्तम्भ, जो पूर्णतः सजावटी हों तथा जो भार न लेते हों, को सैटबैक में अनुमन्य किया जा सकता है। ऐसे स्तम्भ, जो किसी भी सामग्री अथवा संख्या के हों को डिजाइन के अनुरूप अनुमन्य किये जा सकते हैं परन्तु स्तम्भ का अधिकतम आकार 300 मिलीमीटर x 300 मिलीमीटर होना आवश्यक होगा।
2	अवलम्ब (Buttresses)	डिजाइन के अनुरूप अधिकतम 750 mm सैटबैक में Buttresses अनुमन्य किये जा सकते हैं
3	मोल्डिंग, कॉर्निस व म्यूराल	किसी प्रोजेक्शन के साथ-साथ अथवा उसके निचले भाग में मोल्डिंग, कॉर्निस व म्यूराल यदि अनुमन्य किये जाते हैं तो उनकी अधिकतम चौड़ाई, प्रोजेक्शन अथवा केनोपी की अनुमन्य मापों से 150mm तक अधिक अनुमन्य होगी।

4	प्लान्टर्स व सूर्य नियन्त्रण संयंत्र (Sun Control Devices)	सैटबैक में Planter, Centilevered fins, egg crates तथा अन्य सूर्य नियंत्रण संयंत्र (Sun Control Devices) अधिकतम 750 mm चौड़ाई व अधिकतम गहराई 600 mm तक के अनुमन्य होंगे।
5	जाली	किसी भी सामग्री से निर्मित जाली का प्रोजेक्शन, जो खिड़की की वातानुकूलित यूनिट व कूलर को आच्छादित करता हो, अनुमन्य होगा। ऐसी जाली 75 mm से अधिक चौड़ी नहीं होगी।
6	Rain Water pipe को ढकने हेतु enclosure	किसी भी निर्माण सामग्री के Rain Water pipe के Enclosures अधिकतम 250 मि०मी० की गहराई तथा अधिकतम 600 मि०मी० की चौड़ाई तक सैटबैक में अनुमन्य होंगे।
7	बैन्ड	केनोपी/छज्जों के उपर अधिकतम 500 mm ऊँचाई के वर्टिकल Parimeter बैन्ड, जो वास्तुविदीय/डिजाइन कारणों से हों, अनुमन्य होंगे।

8.02 निर्माण जो एफ०ए०आर० की गणना में सम्मिलित होगा:

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, द्वारा निर्गत भवन उपविधि में दिये गये प्रावधानों के अनुसार।

8.03 निर्माण जो एफ०ए०आर० की गणना में सम्मिलित नहीं होगा:

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, द्वारा निर्गत भवन उपविधि में दिये गये प्रावधानों के अनुसार।

8.04 भू-गेह का निर्माण:

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, द्वारा निर्गत भवन उपविधि में दिये गये प्रावधानों के अनुसार। भू-गेह के निर्माण हेतु Appendix 13 में वर्णित अनुसार क्षतिपूर्ति बॉन्ड (Indemnity bond) दिया जाना अनिवार्य होगा।

8.05 सर्विस तल:

सभी औद्योगिक श्रेणियों हेतु अधिकतम फर्श से छत (ceiling) तक की 2.4 मी० ऊँचाई को सर्विस तल अनुमन्य होगा। ऐसे सर्विस तल की ऊँचाई की गणना भवन की ऊँचाई तथा एफ० ए० आर० में नहीं की जायेगी। तथापि दवाई उद्योग तथा ऐसी सभी प्रकार के विशिष्ट उद्योग समूह, जिनमें सक्षम संस्था/एजेन्सी द्वारा सर्विस तल की अनिवार्यता का प्रावधान अनिवार्य हो, में एक से अधिक सर्विस तल अनुमन्य किया जा सकता है जिसकी गणना एफ०ए०आर० में नहीं होगी परन्तु एक से अधिक ऐसे तलों की गणना भवन की ऊँचाई में की जाएगी।

8.06 सामान्य सुविधाएं:

कुल अनुमन्य आच्छादित क्षेत्र का 2 % क्षेत्र, जो न्यूनतम रिहायसी/हैबिटेबल कक्ष के आकार/चौड़ाई से कम नहीं होगा, को आराम कक्ष/रिटायरिंग कक्ष के रूप में दिया जा सकता है। कोई अन्य सेवा जो मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा गुण-दोष के आधार पर निर्धारित की गयी हो।

8.07 चन्दवा (केनोपी) के प्रावधान:

तालिका सं0 3 : भवन चन्दवा (केनोपी)/पेरगोला का क्षेत्रफल।

(II) भू-खण्डों के अन्तर्गत औद्योगिक भवन

क्रम सं	भू-खण्ड का आकार (वर्ग मीटर में)	अधिकतम क्षेत्रफल(वर्ग मीटर में)
1	200 से 300 तक	12 (केवल पार्श्व सैटबैक में)
2	300 से अधिक 500 तक	25
3	500 से अधिक 2000 तक	40
4	2000 से अधिक 4000 तक	55
5	4000 से अधिक 10000 तक	70
6	10000 से अधिक 20000 तक	85
7	20000 से अधिक 40000 तक	100

नोट: अधिकतम 1.8 मी चौड़ाई/अर्द्धव्यास का चन्दवा (केनोपी), सैटबैक अन्तर्गत अनुमन्य होगी। यह निर्माण जान-माल व अग्नि सुरक्षा के मानकों का अनुपालन करते हुए अनुमन्य होगा तथा जो सैटबैक के आधे से अधिक भाग में न हो।

8.08 स्वीकृति/पूर्णतः/अधिभोग हेतु न्यूनतम आवश्यकताएं:

- 1) पट्टा विलेख अथवा आवंटन अथवा Phasing के समय मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा द्वारा अनुमोदित प्रोजेक्ट रिपोर्ट में वर्णित अनुसार न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल होना आवश्यक होगा। ऐसा क्षेत्रफल अधिकतम अनुमन्य एफ0ए0आर0 के 25 % भाग के आधार पर निर्धारित किया जाएगा जिसमें टॉयलेट/गुसलखाने व रसोई का प्रावधान किया गया हो।
- 2) पूर्णतः प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु भवन में निम्न सामग्री का प्रावधान अनिवार्य रूप से किया जाना आवश्यक होगा।
 - (i) फर्श
 - (ii) इलेक्ट्रिक वायरिंग।
 - (iii) नम्बर प्लेट व Illumination Board जो कि समय-समय पर निर्गत दिशा-निर्देशों के अनुसार होगा।
 - (iv) प्लम्बिंग, कन्सील्ट पाईप फिटिंग व फिक्सचर्स।
 - (v) पार्किंग व लेण्डस्केपिंग।
 - (vi) चाहर दिवारी व गेट का निर्माण।
 - (vii) भवन में तालाबन्दी की व्यवस्था हो। अर्थात्, बाहरी दरवाजे व खिड़की की व्यवस्था हो। यदि खिड़की में ग्रिल का प्रावधान किया गया हो तो खिड़कियों में शीशे लगाने की बाध्यता नहीं होगी।
 - (viii) भवन अथवा स्थल पर अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने से पूर्व किसी प्रकार का उल्लंघन (overall violation) न किया गया हो।

- (ix) पट्टा विलेख में अथवा जान-माल व अग्नि सुरक्षा सम्बन्धी विशेष प्रावधान अथवा अन्य ऐसे सभी प्रावधान जो आवश्यक हों का अनुपालन किया गया हो।
- (x) परियोजना पूर्ण होने पर सभी प्रकार के अस्थाई निर्माण हटाये जाने होंगे। यदि पट्टा विलेख अथवा MOU में कोई विशेष प्रावधान किये गये हों तो वह प्रभावी होंगे।

9.0 अधिमानी प्रावधान (Overriding clauses)

- 9.01** इन विनियमों/प्रावधानों में किसी बात के होते हुए भी सीडा जहाँ किसी क्षेत्र-विशेष की विशेषताओं व किसी भी निर्माण के समक्ष स्थित मार्ग चौड़ाई के सम्बन्ध में ऐसा करना समिचीन समझता हो, वह भू-आच्छादन, भवन की ऊँचाई, भवन अथवा भवनों के समूह के सैटबैक, जैसा कि वह उचित समझे, इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य कर सकता है कि भवन की स्ट्रक्चरल सुरक्षा व जाल-माल तथा अग्नि सुरक्षा के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया हो। तथापि प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई तथा योजना में प्रस्तावित भू-उपयोग में किसी प्रकार का कोई संशोधन पर विचार नहीं किया जाएगा।
- 9.02** किसी भी औद्योगिक भवन के रिहायशी (habitable) क्षेत्र की तल से तल तक की ऊँचाई 3.0 मी० से कम नहीं होगी।
- 9.03** दिन के प्रकाश (Day lighting) व संवातन (Ventilation) का प्रावधान राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 खण्ड-2, भाग 8, धारा-1 "प्रकाश व प्राकृतिक संवातन (Lighting and Natural Ventilation) के प्रावधानों के अनुरूप होगी।

10.0 सामान्य आवश्यकताएं:

- 10.01 विद्युत लाइन से दूरी:**
विद्युत लाइन से दूरी के सम्बन्ध में राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के मानक प्रभावी होंगे।
- 10.02 अग्नि व जान-माल सुरक्षा की आवश्यकताएं:**
भवन का प्लान, डिजाइन व निर्माण इस प्रकार से प्रस्तावित हो जिससे अग्नि सुरक्षा सुनिश्चित होती हो तथा इस हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के खण्ड-1 के भाग IV "अग्नि सुरक्षा" के प्रावधान समय-समय पर संशोधित किये गये हों, का अनुपालन सुनिश्चित किया गया हो।
- 10.03 संरचनात्मक डिजाइन:**
किसी भी भवन में सिंचाई, लकड़ी, सादे कंक्रीट व स्टील की किसी भी वस्तु का संरचनात्मक डिजाइन, जो राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के भाग VI संरचनात्मक डिजाइन के अनुसार अथवा तत्समय निर्माण कार्यों के निष्पादन के समय प्रचलित भवन विधियों के अनुसार हो।

10.04 निर्माण सामग्री व कारीगरी (workmanship) की गुणवत्ता:

सामान्यतः निर्माण सामग्री व कारीगरी, भारतीय मानक स्पेसीफिकेशन व कोड, जो राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के भाग 5 भवन निर्माण सामग्री तथा भाग 7 खण्ड 2 निर्माण प्रबन्धन, अभ्यास व सुरक्षा (Construction Management Practices and Safety), तथा जो समय-समय पर संशोधित में सम्मिलित हो।

10.05 निर्माण सेवाएँ:

विद्युत स्थापन (Installation) एयर कन्डिशनिंग व हीटिंग की योजना, डिजाइन और निष्पादन, भवन में लिफ्ट व ऐस्केलटर्स की स्थापना, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के भाग VIII, खण्ड- 2 Building Services (निर्माण सेवाएँ) समय-समय पर संशोधित के अनुसार हो।

10.06 प्लम्बिंग :

भवनों में ऐसी योजना का डिजाइन, निर्माण व स्थापना तथा जलापूर्ति की आवश्यकता, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन व गैस आपूर्ति प्रणाली के प्रावधान, राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता 2016 के भाग 9 खण्ड 7 प्लम्बिंग सर्विस, समय-समय पर संशोधित के अनुसार होगी।

10.07 सेनिटरी फिटिंग:

- 1) किसी भी नियम के प्रावधानों के अन्तर्गत रहते हुए सेनिटरी फिटिंग व भवनों में इनकी स्थापना राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता 2016 जो समय-समय पर संशोधित के अनुसार होगी।
- 2) प्रत्येक फैक्ट्री भवन में ऐसे शौचालय व मूत्रालयों की व्यवस्था ऐसे की जायेगी जैसे विदित हो अथवा जो कारखाना अधिनियम 1948 के प्रावधानों समय-समय पर संशोधित किये गये हो, के अन्तर्गत की जायेगी।

10.08 प्राकृतिक आपदा से संरक्षण हेतु संरचनात्मक सुरक्षा:

राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता 2016 के अनुरूप लागू होंगे।

10.09 विकलांगों व वरिष्ठ नागरिकों हेतु Built Environment के प्रावधान:

राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता 2016 के प्रावधानों के अनुरूप लागू होंगे।

10.10 दायित्व:

उपर्युक्त वर्णित प्रावधान, जहां पर मान्य होंगे, के अनुपालन हेतु भवन स्वामी व सम्बन्धित तकनीकी व्यक्ति पूर्ण रूप से उत्तरदायी होंगे। इस हेतु Appendix 4 के अनुसार प्रमाण पत्र दिया जाना आवश्यक होगा।

10.11 वर्षा जल संचयन (Rain Water Harvesting);

जल संरक्षण तथा भू-जल के बढ़ते स्तर हेतु 500 वर्ग मीटर व इससे अधिक के समस्त भू-खण्डों में भू-जल को रिचार्ज करने हेतु सम्बन्धित परिसर में Rain Water Harvesting Structure (RWHS) का निर्माण करना होगा ताकि सुनिश्चित हो सके कि वर्षा जल का प्रभावी ढंग से Harvest तथा Recharge किया जाएगा। इस हेतु वर्षा जल संग्रह टैंक का प्रावधान आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।



उक्त प्रणाली के विस्तृत प्रस्ताव, जिसमें जल संग्रह, जल संचय, समुचित रूप से वर्षा जल संग्रहण के वितरण की व्यवस्था, कुओं, ट्यूबवैल की स्थिति स्वीकृति हेतु प्रस्तुत होने वाले भवन प्लान में दर्शायी जानी होगी।

औद्योगिक क्षेत्रों में दूषित जल को Recharge संरचनाओं में अन्तर्क्षेप (Inject) न करने का प्रावधान अपेक्षित होगा तथा ऐसी संरचनाओं को सीवर लाइन, सैप्टिक टैंक, सोक पिट, भूमि भराव स्थलों (Landfill sites) तथा संदूषण के अन्य स्रोतों से सूदूर रखने हेतु आवश्यक रखरखाव अपेक्षित होगा। यदि किसी भी समय यह पाया जाता है कि दूषित जल अथवा उद्योग के अपशिष्टों को Sub soil अथवा भू-जल में Inject किया जा रहा हो, तो ऐसे उद्योगों की सूचना तुरन्त राष्ट्रीय हरित अधिकरण (NGT), केन्द्रीय प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड (CPCB) तथा राज्य प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड तथा (SPCB) को प्रेषित की जाएगी तथा ऐसी इकाइयों के विरुद्ध नियमों के अन्तर्गत अपराधिक कार्यवाही की जाएगी।

वास्तुविद्/अभियंता, जो भवन के निर्माण के पर्यवेक्षण तथा निष्पादन हेतु अधिकृत हों, द्वारा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वर्षा जल संचयन प्रणाली साइट पर कार्यशील है। यदि वास्तुविद्/अभियंता को तथ्यों की गलत बयानी का दोषी पाया जाता है तो उनके विरुद्ध दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी। साथ ही सीडा क्षेत्र में कार्य करने से सम्बन्धित वास्तुविद्/अभियंता के विरुद्ध प्रतिबन्धात्मक कार्यवाही भी प्रारम्भ की जाएगी।

सभी भू-खण्ड स्वामियों/आवंटियों को लिखित रूप में सम्बन्धित कार्यालयों को सूचित करना आवश्यक होगा कि Rain Water Harvesting Structure (RWHS) का निर्माण भी पूर्ण कर लिया गया है। ऐसे भू-खण्ड, जहां अन्य निर्धारित मापदंडों के पूर्ण होने पर भी Rain Water Harvesting Structure (RWHS) पूर्ण नहीं हुआ है, को अनुपयोगी माना जाएगा तथा अधिभोग प्रमाण पत्र (Consent to operate- CTO) निर्गत नहीं किया जाएगा। यद्यपि कतिपय विशिष्ट क्षेत्रों, जहां भूमिगत जलस्तर अधिक है तथा Rain Water Harvesting Structure (RWHS) के प्रभावित नहीं हैं, में ऐसे प्रावधानों पर छूट दी जा सकती है।

10.12 उर्जा संरक्षण/ सौर ऊर्जा का उपयोग(Energy Conservation/ Solar Energy Harnessing)

*ECBC के compliance हेतु मानचित्र स्वीकृति पत्र में उल्लेखित होगा कि यदि 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र कन्डीशन्ड किया जाता है तो UREDA से अनापत्ति प्राप्त करना अनिवार्य होगा। अन्यथा मानचित्र अस्वीकृत माना जाएगा।

11.0 निर्देश:

सीडा द्वारा योजनाबद्ध रूप से क्षेत्रों को विकसित करने तथा मार्गों के विकास व सुधार तथा शहरी स्वरूप को नियंत्रित करने हेतु निम्नानुसार उल्लिखित Built form, भू-दृश्यीकरण (Landscaping) तथा Street furniture के विषय में अर्बन डिजाइन के दिशा-निर्देश तैयार किये गये हैं:

11.01 सामान्य:

- i) भूखण्ड के अग्र की ओर भूखण्ड सीमा से रैंप की लम्बाई 1.0 मीटर से अधिक अनुमन्य नहीं होगी। रैंप की शेष लम्बाई भूखण्ड सीमान्तर्गत ही होगी। रैंप के नीचे सभी नालियों का रख रखाव किया जायेगा तथा इन्हें साफ रखा जाएगा। सभी प्रकार के भवनों के रैंप अथवा किसी भी परिसर में Storm Water Drains को अनिवार्य रूप से लोहे/स्टील/कंक्रीट ग्रिल्स(gratings) के रूप में डिजाइन किया जाएगा ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि परिसर से किसी प्रकार से पानी का प्रवेश सड़क की सतह में न हो।

ii) Plinth (चबूतरा)

क्रम सं०	नालियों के प्रकार	नाली की उपरी सतह से चाहरदीवारी के Plinth व गेट का लेवल (मीटर में)	
		9मी० से 12 मी० मार्गाधिकार से सटे भू-खण्ड	12 मी० से अधिक चौड़े मार्गाधिकार से सटे भू-खण्ड
1	खुली नाली/ढकी पाइप नाली	0.35	0.50
2	ढकी नाली(पाइप नाली के अतिरिक्त)	नालियों के उपरी सतह के समान स्तर (Same level flush with top of the drains)	नालियों के उपरी सतह के समान स्तर (Same level flush with top of the drains)

iii) चाहरदीवारी

क्रम सं०	भवनों के प्रकार	चाहरदीवारी की ऊँचाई , (जो उसकी Plinth से नापी जाएगी) (मीटर में)	गेट की ऊँचाई , (जो चाहरदीवारी की Plinth से नापी जाएगी) (मीटर में)
1	सभी प्रकार के भवन	सटा मार्ग 2.4 मीटर जिसमें निचला ठोस भाग 1.5 मी० तथा उपरी भाग 0.9 मी० जाली/ग्रिल के रूप में होगा।	शेष अन्य पार्श्वों में 2.4 मी० जो ठोस अथवा ग्रिल के रूप में होगा न्यूनतम 2.4 मी० तथा अधिकतम जो सीडा द्वारा निर्गत स्वीकृति के अनुसार हो।

iv) प्लॉट लाइन तथा मार्ग के डामर के भाग के मध्य के मार्गाधिकार के भाग में:

- फेन्सिंग नहीं की जाएगी।
- आवश्यकतानुसार सुगम पहुँच उपलब्ध होगी।
- समतल रूप में/घास द्वारा आच्छादित होगा।

v) सीडा द्वारा विकसित किये गये आस्थानों में शुल्क (चार्ज) अधिरोपित करना:—

- (क) जिन भू-खण्डों में जलापूर्ति सीडा द्वारा की जाती है में केवल निर्माण के दौरान ही अनुमति निर्गत की जाएगी। औद्योगिक भवनों के प्रकरणों, जिनमें सीडा द्वारा जलापूर्ति नहीं की जाती है, में वहां निकाले जाने वाले पानी की मात्रा की जांच की जाएगी तथा तदनुसार सीडा द्वारा निर्धारित किया जाने वाला शुल्क आवंटियों द्वारा देय होगा।
- (ख) सीडा द्वारा अधिरोपित किये जाने होने वाले जलकर, सीवरेज टैक्स, अपशिष्ट कर आदि का भुगतान सीडा द्वारा अनुमोदित दरों पर तथा जो समय-समय पर संशोधित किया जाता हो, के अनुसार देय होगा।
- (ग) सीडा द्वारा अनुमोदित दर तथा जो समय-समय पर संशोधित किया जाये, के अनुसार जल शुल्क, सीवरेज शुल्क, प्रवाह प्रभार (effluent charges) देय होगा।
- (घ) निर्माण सामग्री का ढेर (स्टैकिंग) इस प्रयोजन हेतु सीडा द्वारा निर्दिष्ट स्थानों पर इस प्रकार किया जाएगा कि इससे किसी भी प्रकार से सड़क अथवा Storm Water Drains बाधित न हो तथा कार्य पूर्ण होने के पश्चात ऐसे स्थानों को आवंटी साफ, समतल और सुसज्जित रखेगा।
- (ङ) निर्माण की अवधि में सड़क पर किसी प्रकार के वृक्ष, झाड़ी क्षतिग्रस्त नहीं होगी तथा यदि ऐसा होता है तो आवंटी सीडा द्वारा व्यय के खर्च का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होगा।
- (च) भवन के अग्रभाग को साफसुथरे स्थिति में रखा जाएगा तथा भवन की सफेदी व पेंट व अन्य कोई बाहरी फिनिश, जो स्थायी प्रवृत्ति की नहीं है ऐसे अन्तराल पर किया जाएगा जो सीडा द्वारा समय-समय पर निर्देशित किया गया हो।
- (छ) प्रदर्शन बोर्ड (Display Boards) का स्थान, संख्या तथा डिजाइन, सीडा द्वारा समय समय पर दिये गये निर्देशों के अनुसार होगा।
- (ज) सीडा द्वारा चयनित स्थलों पर अधिकतम 03 साइन बोर्ड की स्थापना प्रत्येक एकल औद्योगिक ईकाई, समूह आवास, वाणिज्यिक अथवा संस्थागत ईकाई हेतु अनुमन्य होगी। इस हेतु सीडा द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुसार 5 वर्ष की अवधि हेतु सीडा को एकमुश्त किराये का भुगतान किया जाना होगा। उक्त 5 वर्ष की अवधि के उपरान्त सीडा की पूर्वानुमति के उपरान्त किराये का पुननिर्धारण किया जाएगा।
- (झ) यदि उपयुक्त प्रावधानों में किसी भी प्रावधान का आवंटी द्वारा पालन नहीं किया जाता है तो अवशेष अपेक्षित कार्य सीडा द्वारा स्वयं पूर्ण किये जाएंगे तथा ऐसा करने में होने वाले व्यय की पूर्ति सम्बन्धित आवंटियों से वसूल की जाएगी।

11.02 भू-दृश्यीकरण (Landscaping):

- i) आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार होंगे ताकि Soft Ground Surface द्वारा भूगर्भीय जलस्तर की पूर्ति सुनिश्चित हो सके। ऐसे क्षेत्रों में जहां भू-गर्भीय जलस्तर पहले से ही अपेक्षाकृत उच्च स्तर का, वहां Storm Water Drains द्वारा प्रभावी जल प्रवाह (Drainage System) सुनिश्चित किया जाएगा।

- ii) प्रत्येक औद्योगिक भूखण्ड अन्तर्गत कुल सैटबैक क्षेत्र के न्यूनतम 25% क्षेत्र में वृक्षारोपण इस प्रतिबन्ध के साथ सुनिश्चित किया जाएगा कि इससे अग्नि व जीवन सुरक्षा के प्रावधान प्रभावित न हों।
- iii) 600वर्ग मी० व इससे कम क्षेत्रफल के छोटे औद्योगिक भूखण्डों हेतु भू-दृश्यीकरण (Landscaping) क्षेत्र का प्रावधान इस प्रतिबन्ध के साथ अनिवार्य नहीं होगा कि Storm Water Drains के द्वारा प्रभावी Drainage की व्यवस्था सुनिश्चित की गई हो।

11.03 औद्योगिक भवनों हेतु पार्किंग, लोडिंग/अनलोडिंग के प्रावधान:

पार्किंग क्षेत्र:-

- पार्किंग की गणना आवास विभाग द्वारा औद्योगिक भवनों हेतु निर्गत भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार की जाएगी तथा जो निम्नलिखित Equivalent Car Space (ECS) पर आधारित होगी।
- आच्छादित पार्किंग (Covered Parking) अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र, जो FAR में सम्मिलित होता है, को FAR पर आधारित पार्किंग ECS अन्तर्गत सम्मिलित किया जाएगा।
- औद्योगिक इकाई के ECS मानक: मैदानी क्षेत्र 0.75ECS पर्वतीय क्षेत्र 0.60ECS
- कुल आवश्यक पार्किंग क्षेत्र का न्यूनतम 70% क्षेत्र, 4 पहिये वाहनों हेतु होगा तथा जिसकी न्यूनतम चौड़ाई व लम्बाई क्रमशः 2.75 मी० व 5.0 मी० होगी।
- कुल आवश्यक पार्किंग क्षेत्र का अधिकतम 30% क्षेत्र, 2 पहिये वाहनों हेतु होगा तथा जिनकी न्यूनतम चौड़ाई व लम्बाई क्रमशः 2.0 मी० व 1.20 मी० होगी।

लोडिंग/अनलोडिंग एरिया:

व्यवसायिक, औद्योगिक व भण्डारण सम्बन्धी भवनों हेतु पार्किंग क्षेत्र के अतिरिक्त लोडिंग/अनलोडिंग हेतु 3.5 मी० x 7.5 मी० का क्षेत्र प्रत्येक 1000 वर्ग मी० फ्लोर एरिया अथवा उसके अंश पर दिया जाना आवश्यक होगा।

पार्किंग की गणना हेतु भवन के चारों ओर न्यूनतम 3.6मी० की दूरी खुली रखी जानी होगी, जो किसी प्रकार की पार्किंग, लोडिंग/अनलोडिंग हेतु राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2016 के भाग-4 "Fire and Life Safety" के प्रावधानों के अधीन अनुमन्य होगी।

नोट:- पृष्ठ व पार्श्व सैटबैक, जहां 3.6 मी० चौड़े पैसेज का प्रावधान फायर टेन्डर के आवागमन हेतु अनिवार्य न हो, में 1.5 मी० चौड़े पैसेज छोड़ने के उपरान्त न्यूनतम 2.0 मी० चौड़ाई की पट्टी अन्तर्गत दो पहिया वाहनों की पार्किंग का प्रावधान किया जा सकता है।

12.0 औद्योगिक ले-आउट/औद्योगिक पार्क/औद्योगिक आस्थान।

12.01 स्थल की आवश्यकताएं

12.01.01 भू-उपयोग का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा।

- I) एकल औद्योगिक इकाई (6.0 हेक्टेयर से अधिक का भू-क्षेत्र)
- II) औद्योगिक कैम्पस/आईटीपार्क, सॉफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क:

क्र०सं०	विभिन्न भू-उपयोग अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्र	20 हेक्टेयर तक का क्षेत्र	20 हेक्टेयर से अधिक 50 हेक्टेयर तक का क्षेत्र	50 हेक्टेयर से अधिक का क्षेत्र
1.	औद्योगिक *	अधिकतम 65%	अधिकतम 69%	अधिकतम 68%
2.	आवासीय	अधिकतम 4%	अधिकतम 6%	अधिकतम 6%
3.	व्यवसायिक	अधिकतम 1%	अधिकतम 2%	अधिकतम 2%
4.	यातायात व संचार	न्यूनतम 25%	न्यूनतम 20%	न्यूनतम 20%
5.	सार्वजनिक /अर्धसार्वजनिक **	न्यूनतम 1%	न्यूनतम 1%	न्यूनतम 2%
6.	व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपित क्षेत्र	न्यूनतम 9%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 10%

*6 हेक्टेयर व इससे अधिक के एकल औद्योगिक भू-खण्ड (Stand alone) हेतु निर्धारित भू-उपयोग क्षेत्रों का अनुपात आवश्यक होगा।

** आवश्यक न्यूनतम क्षेत्र मानको के अधिन रहते हुए।

भू-उपयोग अन्तर्गत गतिविधियां:

विभिन्न भू-उपयोग श्रेणियों के अन्तर्गत निम्न गतिविधियों/प्रयोजन अनुमन्य होंगे:-

- (I) **औद्योगिक क्षेत्र**- औद्योगिक इकाईयों से सम्बन्धित व इसकी अनुषांगिक गतिविधियां, औद्योगिक भू-खण्ड (सभी प्रकार की औद्योगिक श्रेणियों हेतु) Flatted औद्योगिक इकाई (गोदाम सहित), सूचना प्रौद्योगिकी (IT) तथा Information Technology Enabled Services (ITES)

(II) **आवासीय क्षेत्र**— श्रमिक आवास हेतु नेट आवासीय क्षेत्र के न्यूनतम 60% क्षेत्र में किफायती/श्रमिक आवास (Affordable/Labour Housing) जो दुर्बल आय वर्ग (EWS), निम्न आय वर्ग (LIG) तथा निम्न मध्यम आय वर्ग (LMIG) श्रेणी, जैसा कि आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि में परिभाषित किया गया है, अनुमन्य होगा। इस प्रकार के आवास का आवंटन मूलरूप से श्रमिक/देखरेख/Security Staff की सेवाकाल अवधि हेतु होगा।

नेट आवासीय क्षेत्र के अधिकतम 40% क्षेत्र में औद्योगिक इकाई के प्रबन्धन/इन्जीनियरिंग तकनीकी स्टाफ के आवास हेतु होगा।

(III) **व्यवसायिक क्षेत्र**— सार्वजनिक दुकानें, स्थानीय सैक्टर मार्केट, पेट्रोल पम्प, गैस्ट हाउस/बजट होटल, ट्रान्जिट होस्टल, लॉज/रेस्ट हाउस, सर्विस तथा मरम्मत की दुकानें, दूरसंचार सेवाएं/टेलीफोन एक्सचेंज आदि।

(IV) **यातायात एवं दूरसंचार क्षेत्र**— मार्ग, पार्किंग क्षेत्र, लोडिंग/अनलोडिंग एरिया, पैदलपथ, धर्मकांटा, बस स्टॉप तथा इसके समतुल्य सुविधाएँ।

(V) **सार्वजनिक /अर्धसार्वजनिक क्षेत्र**—

सार्वजनिक सुविधाएं:

फायर स्टेशन, पुलिस स्टेशन/चौकी, हास्पिटल, डिस्पेन्सरी, क्लीनिक, राजकीय गेस्ट हाउस, रैन बसेरा, बाल विहार (Kinder garden), शिशु देखभाल केन्द्र, कैन्टीन, क्लब, सामुदायिक केन्द्र आदि।

सेवायें:

विद्युत सब-स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, वाटर टैंक, शोधन प्लांट, आदि व अन्य अनुषांगिक सेवाएं।

नोट:— उपयुक्त वर्णित भू-उपयोग श्रेणियों अन्तर्गत आनेवाले प्रयोजन आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन द्वारा निर्गत भवन उपविधि में निर्धारित प्रयोजन अनुसार होगा।

12.01.02 औद्योगिक आस्थानों/ले-आउट, भू-दृश्यीकरण प्लान (Landscape Plan) में निम्न प्रावधान किये जाने आवश्यक होंगे—

- (i) प्रस्तावित खुले क्षेत्र में 125 वृक्ष प्रति हैक्टेयर की दर से रोपित कर ऐसे क्षेत्रों को पार्क, हरित पट्टी/क्षेत्र आदि के रूप में विकसित किया जाएगा तथा खुले क्षेत्र का न्यूनतम 50% क्षेत्र वृक्षाच्छादित होगा।
- (ii) खुले क्षेत्र की न्यूनतम औसतन चौड़ाई 10 मी० होगी तथा यह प्लाट/बिल्डिंग लाईन से न्यूनतम 3.0 मी० की दूरी पर होगा।

- (iii) 6 हैक्टेयर अथवा इससे अधिक भू-क्षेत्र के औद्योगिक कैम्पस/औद्योगिक इकाई में चारों ओर 15.0 मी० चौड़ी हरित पट्टी (Green Belt) छोड़ी जानी आवश्यक रूप से विकसित की जाएगी।
- (iv) 1.0 हैक्टेयर से 6.0 हैक्टेयर तक के भूखण्डों हेतु सैटबैक की आधी चौड़ाई में वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।
- (v) औद्योगिक व गैर-औद्योगिक जोन के मध्य न्यूनतम 10 मी० चौड़ा क्षेत्र वृक्षारोपित क्षेत्र को एक बफर के रूप में रखा जाना आवश्यक होगा। यदि यह बफर, मार्ग के रूप में प्रस्तावित है तो ऐसी स्थिति में न्यूनतम 3.0 मी० चौड़ी वृक्षारोपित पट्टी को हरित पट्टिका के रूप में रखा जाना अनिवार्य होगा।

12.01.03 निम्नलिखित परिस्थितियों में भूमि-विकास की अनुमति नहीं दी जाएगी:

- (i) यदि प्रश्नगत भूमि का प्रस्तावित भू-उपयोग दिये गये प्रस्तावों के अनुरूप नहीं है।
- (ii) सीडा की दृष्टि से यदि इस्टेट के अन्तर्गत होने वाला निर्माण किसी धार्मिक प्रयोजनार्थ प्रस्तावित होने से निकटवर्ती क्षेत्र के निवासियों की धार्मिक भावनाएँ आहत होती हों।
- (iii) सीडा की दृष्टि से यदि प्रस्तावित निर्माण से सार्वजनिक उपद्रव (Public Nuisance) की सम्भावनाएँ उत्पन्न हो सकती हों अथवा जिससे निकटवर्ती क्षेत्र में शान्ति व सौहार्द का वातावरण भंग होना सम्भावित होता हो।

12.01.04 यातायात के मानक(मैदानी क्षेत्र):

(a) औद्योगिक आस्थानों अन्तर्गत मार्गों को निम्नानुसार श्रेणीबद्ध किया जाता है:-

- (i) **मुख्य मार्ग (Arterial Roads):** यह मार्ग औद्योगिक आस्थानों का वाह्य मार्ग हैं जिनमें तीव्र गति यातायात का आगमन होता है तथा न्यून Cross Traffic व चौराहे/तिराहे (intersections) हैं। एकल औद्योगिक भू-खण्डों को इन मार्गों से प्रत्यक्ष रूप से न तो पहुँच उपलब्ध होती है और न ही इन मार्गों पर On Road Parking अनुमन्य की जाती है। इनमें चौराहो (intersections) के मध्य की परस्पर न्यूनतम दूरी 500 मीटर होगी।
- (ii) **कलेक्टर मार्ग:** इन मार्गों के केवल एक ओर व्यवसायिक गतिविधियाँ अनुमन्य होंगी। यह मार्ग विभिन्न प्रकार के यातायात हेतु प्रयुक्त होता है जिनमें प्रत्यक्ष पहुँच उपलब्ध हो परन्तु वाहन खड़े करने तथा अधिक मात्रा में Cross traffic अनुमन्य नहीं होता हो। इनमें चौराहो (intersections) के मध्य की परस्पर न्यूनतम दूरी 300 मीटर होगी।
- (iii) **सर्विस रोड:** यह मार्ग आन्तरिक पहुँच मार्ग के रूप में कार्य करता है जिसमें स्थानीय पहुँच मार्गों को एवं इन मार्गों द्वारा यातायात के एकत्रीकरण (Collection) व वितरण (Distribution) होता है। साथ ही इन मार्गों, जिन पर भू-खण्ड स्थित होते हैं, को मुख्य व कलेक्टर मार्गों से पहुँच उपलब्ध होती है परन्तु इसे वाहन पार्किंग हेतु प्रयुक्त नहीं किया जाता है। इन मार्गों में चौराहो (intersections) के मध्य की परस्पर न्यूनतम दूरी 150 मी० होगी।

- (iv) **पहुँच मार्ग (Access Road):** ऐसे मार्ग जो भूखण्डों से सटे हैं तथा जिनमें पार्किंग व पैदल आवागमन अनुमत्य होता है व जिनके द्वारा भू-खण्डों को प्रत्यक्ष पहुँच सुनिश्चित होती है।

विभिन्न मार्ग श्रेणियों की लम्बाई व चौड़ाई का विवरण निम्नानुसार है:-

क्रम सं०	मार्ग श्रेणी	न्यूनतम मार्गाधिकार	कैरिज-वे	अधिकतम लम्बाई
1	पहुँच मार्ग *	12 मी० 15 मी०	6 मी० 7 मी०	200 मी० 500 मी०
2	सर्विस मार्ग *	18 मी०	11 मी०	1500 मी०
3	कलेक्टर मार्ग	24 मी०	12 मी०	कोई सीमा निर्धारित नहीं
4	मुख्य मार्ग	30 मी०	14 मी०	कोई सीमा निर्धारित नहीं

* सीवर लाइन केवल मार्ग के एक ओर

12.01.05

गारंटी धनराशि/बंधक धनराशि (Security money):

आवेदक विकास कर्ता पर्यावरण से सम्बन्धित सुसंगत अधिनियम व अन्य प्रावधानों के अनुपालन करने हेतु विस्तृत आगणन तथा अवस्थापन सुविधाओं से सम्बन्धित आरेखण (ड्राइंग) जमा करेगा। आवेदक विकासकर्ता अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु प्रस्तुत आगणन का 25% धनराशि बन्धक धनराशि के रूप में मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा के पक्ष में बैंक गारंटी देगा जिसकी वैधता प्रस्तावित अवस्थापना विकास पूर्ण करने तक रहेगी। यद्यपि सिडकुल अथवा अन्य राजकीय एजेन्सी, गारंटी धनराशि छूट रहेगी।

12.02

औद्योगिक आस्थानों के सभी अभिन्यास मानचित्र, जो पूर्व में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकसित/स्वीकृत हैं, के क्षेत्रफल व उपविभाजित भू-खण्डों के क्षेत्रफल, पहुँच मार्ग चौड़ाई व अन्य भवन उपविधि के प्रावधानों, जैसा कि अभिन्यास मानचित्र में वर्णित है, के अनुसार मान्य होंगे।

अध्याय 4

अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त

13.0 अपराधों के शमन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त

13.01 अधिभोगी (Occupier) का ऐसा कोई कृत्य, जो उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण अधिनियम 1976 उत्तराखण्ड राज्य द्वारा अनुकूलित व अंगीकृत, के प्रावधानों अथवा अधिनियम की धारा 8 अन्तर्गत सीडा द्वारा निर्गत किये गये निर्देशों का उल्लंघन करता है, को इस विनियमवली के आधीन अपराध माना जाएगा।

13.02 उपरोक्त बिन्दु 13.01 अन्तर्गत परिभाषित औद्योगिक विकास क्षेत्र में भू-खण्ड/Land Parcel अन्तर्गत किये गये ऐसे कृत्य को सीडा द्वारा अधिनियम की धारा 12 के साथ सपटित उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन एवं विकास अधिनियम 1976 सपटित उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 (उत्तराखण्ड नगर एवं विकास अधिनियम, 2013 द्वारा संशोधित) की धारा 32 अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा शमन किया जा सकता है।

13.03 उपरोक्त बिन्दु 13.01 अन्तर्गत परिभाषित अनाधिकृत निर्माण/विकास कार्यों पर प्राधिकरण स्वीकृत निर्गत करने/शमन हेतु अस्वीकृत करने से पूर्व निम्न के आधार पर विचार कर सकती है।

- (क) बिन्दु 13.01 के अनुसार अनाधिकृत निर्माण/ विकास कार्य की लोकेशन तथा इसकी संरचनात्मक सुरक्षा तथा रोशनी/संवातन व निकटवर्ती भवनों/भू-खण्डों की निजता (Privacy) पर इसका प्रभाव।
- (ख) क्या निर्माण अनुमन्य सीमा से अधिक है तथा निकटवर्ती भवनों व विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं पर इसका प्रभाव।
- (ग) क्या बिन्दु 13.01 अन्तर्गत परिभाषित अनाधिकृत निर्माण का शमन पूर्व में अस्वीकृत किया गया है, तो पुनः ऐसे निर्माण के शमन किये जाने का औचित्य।
- (घ) क्या यदि बिन्दु 13.01 अन्तर्गत परिभाषित अनाधिकृत निर्माण से क्षेत्र की वर्तमान Building line का उल्लंघन होता है तथा इससे निकटवर्ती भवनों/ भू-खण्डों पर इसका प्रभाव।
- (ङ) क्या प्रश्नगत निर्माण Road side land control Act से प्रभावित होता है, यदि हा, तो सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी से अनुमति ली गई है।

13.04 निम्न अपराध शमन नहीं किये जा सकते हैं:

- (क) औद्योगिक विकास क्षेत्रों के अभिन्यास मानचित्र, विकास योजना/Deemed विकास योजना अन्तर्गत निर्धारित भू-उपयोग से इतर प्रयोजन के भवनों का निर्माण।
- (ख) सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक उपयोगिताओं, पार्क, ग्रीनबेल्ट तथा नेटवर्क सेवाओं यथा मार्ग, रेलवे, बस स्टैण्ड, पार्किंग, सार्वजनिक शौचालय, पैदलपथ (फुटपाथ), विद्युत सब स्टेशन आदि हेतु निर्धारित भू-उपयोग अन्तर्गत किया गया निर्माण।

- (ग) ऐसे निर्माण, जिनको प्राधिकरण/राज्य सरकार द्वारा नियमित नहीं किया गया है तथा जो इस विनियमावली के प्रावधानों के अनुरूप नहीं है।
- (घ) राजकीय अथवा अर्द्ध राजकीय भूमि, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति नहीं ली गई है, में किया गया निर्माण।
- (ङ) ऐसी भूमि में किया गया निर्माण जिसका स्वामित्व विवादित हो।
- (च) स्ट्रिट अथवा पार्किंग क्षेत्र में किया गया निर्माण।
- (छ) अग्र सैटबैक अन्तर्गत किया गया निर्माण, सार्वजनिक भूमि, मार्ग तथा सैटबैक अन्तर्गत अनुमन्य सीमा से अधिक किया गया निर्माण।
- (ज) यदि प्रथम व अग्रेतर तलों के भू-तल के पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक में किया गया निर्माण भू-तल के स्वीकृत/शमनित निर्माण से अधिक हो।
- (झ) यदि निर्माण का FAR अनुमन्य FAR से 20% से अधिक हो।
- (ञ) यदि निर्माण भवन की अनुमन्य ऊँचाई से 1.5 मी० से अधिक हो।
- (ट) यदि निर्माण सम्बन्धित विभागों यथा— अग्निशमन विभाग, प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड आदि से अनापत्ति प्राप्त किये बगैर किया गया हो।
- (ठ) हेरिटेज जोन, सिविल एविएशन जोन, मोन्यूमेन्ट जोन अथवा किसी अन्य क्षेत्र, जिसमें सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा निषेदाज्ञा निर्गत की गयी हो तथा ऐसे भवन में किया गया निर्माण जो अधिकतम भवन ऊँचाई के मानको का उल्लंघन करता हो।
- (ड) बगैर समुचित पार्किंग क्षेत्र के प्रावधानों के किया गया निर्माण।
- (ढ) ऐसे निर्माण, जिनमें आवश्यकतानुसार वर्षा जल संचयन के प्रावधान न किये गये हों।
- (ण) ऐसी भूमि पर निर्माण, जो अभिन्यास मानचित्र/विकास योजना Deemed विकास योजना/राजस्व अभिलेखों में तालाब, जल स्रोत, नदी के रूप में चिन्हित हो।

13.05 जब मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी से बिना स्वीकृति प्राप्त किये निर्माण/विकास कार्य किया जाता है अथवा यदि स्वीकृति प्राप्त कर किया गया निर्माण/विकास कार्य भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुरूप है परन्तु स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप नहीं है, ऐसे निर्माणों का शमन निम्न दरों के आधार पर किया जा सकता है:—

(क)	भूमि का विकास	@ रु0 100 प्रति वर्ग मी0 की दर से कुल विकसित क्षेत्र पर
(ख)	निर्माण/पुनर्निर्माण अथवा भवन से परिवर्तन /परिवर्धन	@ रु0 200 प्रति वर्ग मी0 की दर से कुल आच्छादित क्षेत्र जिसका निर्माण,पुनर्निर्माण परिवर्तन/परिवर्धन किया गया हो।
(ग)	चहरदीवारी का निर्माण	@ रु0 100 प्रति रनिंग मीटर की दर से।

13.06 जब मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा अथवा उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी की बिना स्वीकृत निर्गत किये अथवा यद्यपि स्वीकृती प्राप्त की गई है परन्तु उसके द्वारा किया गया विकास/निर्माण कार्य न तो भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार है और न ही स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही है, ऐसी स्थिति में ऐसे निर्माण को निम्नानुसार किया जा सकता है।

(क)	स्थल का विकास	@ रु0 200 प्रति वर्ग मी0 की दर से कुल विकसित क्षेत्र पर। उक्त शमन शुल्क GIDCR-2022 के उपर्युक्त वर्णित बिन्दु 13.0 के अन्तर्गत देय विकास शुल्क अथवा GIDCR-2022 में प्रचलित भवन उपविधि के प्रावधानों के अन्तर्गत देय विकास शुल्क अथवा भवन उपविधि के अन्य किसी भी प्रावधानों के अतिरिक्त होगा।
(ख)	पार्श्व सैटबैक अन्तर्गत किया गया निर्माण (अधिकतम पार्श्व सैटबैक का 20 % क्षेत्र)	@ रु0 5000 प्रति वर्ग मी0 आच्छादित क्षेत्रफल पर परन्तु न्यूनतम रु0 5,00,000*
(ग)	पृष्ठ सैटबैक अन्तर्गत किया गया निर्माण (अधिकतम पृष्ठ सैटबैक का 40 % क्षेत्र)	@ रु0 4000 प्रति वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र पर परन्तु न्यूनतम रु0 4,00,000*
(घ)	यदि भू-आच्छादन विहित सीमा से अधिक है (अनुमन्य भू-आच्छादन से अधिकतम 10% अधिक अनुमन्य)	@ रु0 3000 प्रति वर्ग मीटर क्षेत्र जो विहित सीमा से अधिक हो।
(ङ)	यदि FAR नियमानुसार अनुमन्य से	• FAR का 10 प्रतिशत तक का

	अधिक हो।	क्षेत्र @ ₹0 10,000 प्रति वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र, • 10 प्रतिशत से अधिक परन्तु 20 प्रतिशत से कम @ ₹0 20,000 प्रति वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्र पर।
(च)	यदि कमरे की आंतरिक ऊँचाई विहित से कम है	@ ₹0 2400 प्रति वर्ग मीटर कमरे के कुल क्षेत्रफल पर
(छ)	चाहरदीवारी का निर्माण	@ ₹0 500 प्रति रनिंग मीटर पर।

नोट:- *एकल आवासीय इकाई तथा कुल 300 वर्ग मीटर क्षेत्र के समस्त गैर-आवासीय इकाई हेतु उपयुक्त वर्णित न्यूनतम शमन शुल्क लागू नहीं होगा।

13.07 अनुमन्य उंचाई से अधिकतम 1.5 मीटर उंचाई का शमन ₹0 200 प्रति वर्ग मीटर की दर से बढ़े हुए आच्छादित क्षेत्रफल पर।

13.08 चाहरदीवारी की अधिकतम शमन की सीमा 2.5 मीटर होगी।

13.09 सीडा की अनुमति के बगैर किया गया निर्माण के लिये शमन शुल्क :

2000 वर्ग मी० तक के भू-खण्ड क्षेत्रफल	₹0 50,000
2000 वर्ग मी० से अधिक के भू-खण्ड क्षेत्रफल	₹0 1,00,000

13.10 नियमानुसार अनुमन्य सीमा से अधिकतम 1.50 मीटर उँचाई तक ट्रस छत (Truss Roof) के बढ़े हुए भाग के आच्छादित क्षेत्र पर @ ₹0 100 प्रति वर्ग मीटर

13.11 अन्य सैटबैक का शमन

अग्र सैटबैक : अनुमन्य नहीं

पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक : नियमानुसार अनुमन्य सीमा तक।

13.12 यदि विकास कार्य बगैर स्वीकृति के हैं तथा किया गया निर्माण भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुरूप हैं, ऐसे प्रकरणों में Map application fee तथा Development शुल्क के साथ-साथ भवन उपविधि में विभिन्न अपराधों के शमन हेतु निर्धारित शमन शुल्क भी देय होगा।

13.13 यदि किया गया अनाधिकृत निर्माण, जो एक से अधिक श्रेणी में है, में शमन शुल्क पृथक-पृथक अपराधों के आधार पर देय होगा।

- 13.14 यदि किया गया विकास पुरानी ग्रामीण आबादी अन्तर्गत व आबादी की 100 मी० की परिधि के अन्तर्गत किया जाता है तो ऐसी स्थिति में शमन शुल्क की दर शमन उपविधि में निर्धारित दरों की आधी होगी।
- 13.15 शमन उपविधि में निर्धारित शुल्क की दरें अंतिम होंगी। तथापि सीडा बोर्ड स्वयं के विवेक के आधार पर शमन की दरों पर पुनर्विचार कर सकता है।
- 13.16 ऐसे विषय, जो शमन उपविधि में वर्णित नहीं हैं, के सम्बन्ध में सीडा अथवा इस प्रयोजन हेतु अधिकृत अधिकारी द्वारा शमन शुल्क की दरों का निर्धारण, जो उसके विवेक के अनुसार समुचित (appropriate) तर्कसंगत (reasonable) तथा आधारपूर्ण (Justified) हो, कर सकता है।
- 13.17 मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सीडा के विवेकानुसार शमन पर विचार किया जा सकता है। शमन किये जाने से पूर्व पड़ोसी को शमन प्रक्रिया का विरोध करने का अवसर दिया जायेगा।

14.0 भू-खण्डों का एकीकरण (Amalgamation)

(क) अनुमन्यता

- (i) एकीकरण (Amalgamation) ऐसी स्थिति में अनुमन्य होगा जहां दो अथवा इससे अधिक भू-खण्डों/परिसरों, जो आस-पास स्थित हों तथा जो किसी स्वीकृत अभिन्यास मानचित्र का भाग हों तथा जिनको इस प्रकार से विकसित किया जाना प्रस्तावित हो कि उनका एकीकरण आंशिक रूप से न होकर पूर्ण रूप से हो व एकीकरणोपरान्त इनका परिचालन (Operation) एक एकल परिसर/भू-खण्ड के रूप में ही हो। एकीकरणोपरान्त प्रस्तावित निर्माण का परिक्षण संशोधित भू-खण्ड/परिसर की सीमा/ क्षेत्रफल के आधार पर किया जाएगा।
- (ii) सीडा द्वारा भू-खण्ड/परिसर के एकीकरण का प्रस्ताव भवन उपविधि के प्रावधानों के अन्तर्गत तथा सीडा बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त अभिन्यास मानचित्र में आवश्यकतानुसार संशोधन की कार्यवाही की जाएगी।
- (iii) एकीकरण का प्रस्ताव एक समर्थ करने वाला प्रावधान है (Enabling Provision) तथा यह आवेदक को किसी प्रकार का कोई अधिकार नहीं देता है। बोर्ड अपने विवेकानुसार भू-खण्ड के आकार की नियमितता (regularity of shape) से उत्पन्न होने वाले यातायात भार, पहुँच मार्ग की चौड़ाई, अन्य अवस्थापना सुविधाओं/सेवाओं की उपलब्धता, पार्किंग आवश्यकता के आधार पर सम्बन्धित क्षेत्रों में स्थित भू-खण्डों के ऐसे एकीकरण पर विचार कर सकता है।

(ख) एकीकरण की शर्तें :-

- (i) केवल ऐसे औद्योगिक भू-खण्ड, जिनकी पट्टा विलेख (लीजडीड) पंजीकृत की गई हो, पर ही विचार किया जा सकता है।
- (ii) ऐसे औद्योगिक भू-खण्ड, जिनका एकीकरण प्रस्तावित हो तथा जो निरन्तरता (Contiguous) में अवस्थित हों। अर्थात् जिनकी पार्श्व अथवा पृष्ठ सीमा निरन्तरता में हों तथा जिनके मध्य कोई अन्य सार्वजनिक/निजी/लीज का भू-खण्ड स्थित न हो। ऐसे उपविभाजित परिसर/भू-खण्डों का एकीकरण उनकी पूर्व में निर्धारित मूल सीमाओं/परिसरों के अन्तर्गत किया जा सकेगा। तथापि, यदि किसी न्यायालय द्वारा आंशिक एकीकरण के निर्देश दिये गये हों, तो ऐसे भू-खण्डों/परिसरों का आंशिक एकीकरण पर विचार किया जा सकता है।
- (iii) भू-खण्डों के एकीकरण के अनुमोदनापरान्त, एकीकृत भू-खण्ड को एक एकल इकाई मानते हुए इसी आधार पर इसका भू-आच्छादन, FAR, सैटबैक आदि का परिक्षण भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा। जहां एकीकरण से पूर्व के भू-खण्डों में विद्यमान निर्माण के सैटबैक, भू-आच्छादन व FAR की सीमा एकीकरणोपरान्त वृहद आकार के भू-खण्ड क्षेत्रफल हेतु अनुमन्य सैटबैक, भू-आच्छादन व FAR से अधिक होती है तो ऐसी स्थिति में अनुमन्य से अधिक पाये जाने वाले निर्माण (जिसमें अग्र सैटबैक में निर्धारित शमन सीमा तथा/अथवा शमन सीमा से अधिक पाया गया निर्माण भी सम्मिलित होगा) के शमन पर विचार सीडा बोर्ड द्वारा सैद्धान्तिक अनुमोदनोपरान्त व निर्धारित की गई दरों पर किया जा सकता है। ऐसे प्रकरणों में अभिन्यास मानचित्र में तदनुसार संशोधन किया जाएगा।
- (iv) एकीकृत भू-खण्ड परिसर का प्रयोजन एकीकरण से पूर्व के भू-खण्डों के प्रयोजन के अनुरूप पूर्ववत ही रहेगा।
- (v) एकीकरणोपरान्त, आवेदक द्वारा पूर्व उपविभाजित भू-खण्ड अन्तर्गत विद्यमान भवन की औपचारिक स्वीकृति ली जानी आवश्यक होगी जिसमें भवन उपविधि के अन्य प्रावधान प्रभावी होंगे।

15.0 भू-खण्डों का उपविभाजन (Subdivision)

(क) अनुमन्यता

- (i) उपविभाजन (Subdivision) ऐसी स्थिति में अनुमन्य होगा जहाँ स्वीकृत अभिन्यास मानचित्र के किसी वृहद भू-खण्ड का छोटे आकार के भू-खण्डों के रूप में इस प्रकार उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है जिससे

उपविभाजित भू-खण्ड अपने पूर्व निर्धारित सीमा के अन्तर्गत हों तथा इनका न्यूनतम भू-खण्ड क्षेत्रफल, न्यूनतम अनुमन्य क्षेत्रफल मानक से कम न हों। भू-उपविभाजनोपरान्त भू-खण्ड में प्रस्तावित निर्माण संशोधित भू-खण्ड क्षेत्रफल/सीमा, जो पूर्व के वृहद भू-खण्ड के उपविभाजन के फलस्वरूप निर्धारित की गई हो, के आधार पर होगा।

(ii) प्राधिकरण अथवा मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा भू-खण्ड/परिसर के उपविभाजन का प्रस्ताव सीडा बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त तथा भवन उपविधि के प्रावधानों के अन्तर्गत हो व उक्त उपविभाजन के पश्चात मानचित्र में आवश्यकतानुसार संशोधन की कार्यवाही की जाएगी।

(iii) भू-उपविभाजन का प्रस्ताव एक समर्थ करने वाला प्रावधान है (Enabling Provision) तथा यह आवेदक को किसी प्रकार का कोई अधिकार नहीं देता है। बोर्ड अपने विवेकानुसार भू-खण्ड के आकार की नियमितता (regularity of shape) से उत्पन्न होने वाले यातायात भार, पहुँच मार्ग की चौड़ाई, अन्य अवस्थापना सुविधाएँ, सेवाओं की उपलब्धता, पार्किंग आवश्यकता के आधार पर सम्बन्धित क्षेत्रों में स्थित भू-खण्डों के उपविभाजन पर विचार कर सकता है।

(ख) उपविभाजन की शर्तें:

(i) केवल ऐसे औद्योगिक भू-खण्ड, जिनकी पट्टा विलेख (लीजडीड) पंजीकृत की गई हो, पर विचार किया जायेगा।

(ii) ऐसे औद्योगिक भू-खण्ड, जिनका उपविभाजन प्रस्तावित हो तथा जो निरन्तरता (Contiguous) रूप में अवस्थित हो। अर्थात् जिनकी पार्श्व अथवा पृष्ठ सीमा निरन्तरता में हो तथा जिनके मध्य कोई अन्य सार्वजनिक/निजी/लीज का भू-खण्ड स्थित न हो। ऐसे उपविभाजित परिसर/भू-खण्डों का उपविभाजन उनकी पूर्व में निर्धारित मूल सीमाओं/परिसरों के अन्तर्गत हो। तथापि, यदि किसी न्यायालय द्वारा आंशिक उपविभाजन के निर्देश दिये गये हों। बशर्त ऐसे उपविभाजन में विनियमावली के अनुसार आवश्यक भू-खण्ड हो तो ऐसे भू-खण्डों/परिसरों का आंशिक उपविभाजन पर विचार किया जा सकता है।

(iii) भू-खण्डों के उपविभाजन के प्रस्ताव पर अनुमोदनापरान्त, एकीकृत भू-खण्ड को एक एकल इकाई मानते हुए इसका भू-आच्छादन, FAR, सैटबैक आदि का परिक्षण भवन उपविधि के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा। जहां उपविभाजन से पूर्व के भू-खण्डों में विद्यमान निर्माण के सैटबैक, भू-आच्छादन व FAR की सीमा उपविभाजनोपरान्त वृहद आकार के भू-खण्ड क्षेत्रफल हेतु अनुमन्य सैटबैक, भू-आच्छादन व FAR से अधिक होती है तो ऐसी स्थिति में अनुमन्य से अधिक पाये जाने वाले निर्माण (जिसमें अग्र सैटबैक में निर्धारित शमन सीमा तथा/अथवा शमन सीमा से अधिक पाया गया निर्माण भी सम्मिलित होगा) के शमन पर विचार सीडा बोर्ड द्वारा सैद्धांतिक अनुमोदनोपरान्त व निर्धारित की गई दरों पर किया जा सकता है। ऐसे प्रकरणों में अभिन्यास मानचित्र में तदनुसार संशोधन किया जाएगा।

(iv) उपविभाजित भू-खण्ड परिसर का प्रयोजन उपविभाजन से पूर्व के भू-खण्डों के प्रयोजन के अनुरूप पूर्ववत ही रहेगा।

(v) उपविभाजनोपरान्त, आवेदक द्वारा पूर्व भू-खण्ड अन्तर्गत विद्यमान भवन की औपचारिक स्वीकृति की जानी आवश्यक होगी जिसमें भवन उपविधि के अन्य प्रावधान प्रभावी होंगे।

16.0 भू-खण्डों के एकीकरण व उपविभाजन के फलस्वरूप अभिन्यास मानचित्र में संशोधन की प्रक्रिया।

औद्योगिक आवश्यकताओं के अनुसार सिडकुल अथवा निजी विकासकर्ता द्वारा समय-समय पर सिडकुल अथवा निजी विकासकर्ता के पूर्व अनुमोदित औद्योगिक आस्थानों/औद्योगिक एस्टेट/औद्योगिक पार्क में रिक्त भू-खण्डों के एकीकरण/ उपविभाजन तथा परस्पर परिवर्तनशीलता (inter-changability) अनुमन्य गतिविधियों के अन्तर्गत तथा प्रस्तावित भू-उपयोग में किसी प्रकार का परिवर्तन किये बगैर, भू-खण्डों की मापों, आन्तरिक व तत्सम्बन्धी उद्योगों में निम्न प्रतिबन्धों के साथ संशोधन किया जा सकता है।

- (i) रिक्त भू-खण्डों के एकीकरण/उपविभाजन के फलस्वरूप अभिन्यास मानचित्र में होने वाले संशोधनों से भू-खण्डों की मापों, भू-खण्ड, क्षेत्रफल, आन्तरिक मार्ग व तत्सम्बन्धी उद्योगों की न्यूनतम व अधिकतम निर्धारित सीमा के प्रावधानों का, उत्तराखण्ड सामान्य औद्योगिक विकास विनियम-2022 में वर्णित सुसंगत प्रावधानों का उल्लंघन न हों।
- (ii) सिडकुल/निजी विकासकर्ता सीडा में संशोधित अभिन्यास मानचित्र प्रस्तुत करेगा तथा सीडा द्वारा भवन उपविधि के प्रावधानों का संज्ञान लिया जाएगा। प्रावधानों के उल्लंघन होने की स्थिति में यदि सीडा द्वारा सिडकुल अथवा निजी विकासकर्ता को संशोधित अभिन्यास मानचित्र प्राप्त होने की तिथी के 15 दिवसों के अन्दर उक्त उल्लंघन के सम्बन्ध में सूचित नहीं किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह सीडा की ओर से deemed NOC मानी जाएगी। तथापि आवेदक द्वारा जमा किये गये संशोधित अभिन्यास मानचित्र में उल्लंघन पाये जाने पर यह deemed NOC, आवेदक को भवन उपविधि के प्रावधानों का पालन करने के उसके दायित्वों से मुक्त नहीं करेगी।

17.0 भवन उपविधि/विनियम में छूट:

प्रावधानों में सभी प्रकार की छूट राज्य सरकार द्वारा दी जाएगी। तथापि, निम्न प्रावधानों पर छूट सम्बन्धित प्रकरणों पर उनके गुण-दोष के आधार पर तथा स्पष्ट कारणों का उल्लेख करते हुए सीडा बोर्ड स्तर पर विचारणीय होगी।

- (i) भू-खण्ड के न्यूनतम आवश्यक फ्रन्टेज पर अधिकतम 10 % की सीमा तक अग्नि सुरक्षा के प्रावधानों का अनुपालन होने की स्थिति में।

(iii) शमन शुल्कों का सम्बन्धित प्रकरणों पर उनके गुण दोष के आधार पर पुनर्विचार।

18.0 प्राधिकरण के कार्यों के संचालन की व्यवस्था:

- (i) प्राधिकरण अपने कार्यों के संचालन हेतु सीडा के अधिकारियों/स्टॉफ के कर्तव्यों/जिम्मेदारियों को निर्दिष्ट करेगा।
- (ii) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा अपने प्राधिकरण के कर्तव्यों का प्रतिनिधायन सीडा के अधिकारियों/स्टॉफ को कर सकता है।
- (iii) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सीडा, सिडकुल अथवा उद्योग विभाग अथवा जिला प्रशासन(पुलिस प्रशासन सहित) से प्राधिकरण के कार्यों के निर्वहन हेतु सहयोग ले सकता है।

19.0 EoDB (Ease of doing Business) के क्रम में High, Medium, Low risk category तथा Inspection Prodecures के सम्बंध में आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, के शासनादेश संख्या 837/V-2-2016-127(आ0)/15 टी0 सी0 दिनांक 03 जून 2016 के अनुसार नियमों का समावेश Annexure-07 में उल्लेखित है।

Annexure 7 — Risk Based Classification of Buildings

The purpose of these guidelines is to provide building certifiers with guidance on how to meet their responsibilities for sufficient inspections. Guidelines for the inspection of building work will not only help ensure safe community Outcomes through higher levels of statutory compliance of buildings, but Will also encourage accountability among building industry practitioners

The Risk Based Classification for Buildings has been prepared as below includes several components like:

- a. Classifying and Assessing Buildings - Building classifications and assessments are-important for determining the frequency and scope of inspections, Not all buildings face the same risks, Thus risk evaluation requires holistic approach, and understanding the risks associated with different types of buildings is essential for successful risk-based inspections,, Hence the Buildings have been divided into High Risk, Medium Risk and Low Risk based on various parameters like Fire Safety, Height of the Buildings, Experience of design and building team, Floor area, Vulnerability to Natural Disasters and Slope.
- b. Identifying who will conduct inspections Risk-based classification of Buildings that has been introduced has been tied to the Inspection Mechanisms and clearly identify the body which will conduct which type of inspection at what stage of the buildings These inspections clearly outline the body who will be responsible for ensuring that buildings are constructed according to safety standards,

- c. Identifying the responsibilities of those authorities —The identified inspecting body have clearly defined qualifications, competence/functions and responsibilities in the bye laws and additionally, necessary mechanisms have been put in place in the bye laws to ensure strict compliance from the inspecting bodies / professionals.

Building certifiers are required to undertake sufficient inspections of buildings at stages at which the building development approval states the work must be inspected. In practice, this means that a building certifier is required to take a holistic view of a building rather than just consider a single aspect, such as structural adequacy.

A risk matrix forms part of the guidelines and complements the risk-based approach to inspections.

Risk Matrix on Various Parameters

Parameters		Risk Level		
		Low risk	Medium risk	High risk
Building Classification		Low hazard occupancies as defined in NBC-2005, Part-4, Annex-B & non-assembly buildings	Moderate hazard occupancies as defined in NBC-2005, Part-4, Annex-B & open assembly buildings	High hazard occupancies as defined in NBC-2005, Part-4 annex-B & closed assembly buildings
Heights	Plains	Buildings upto 9.0 meters height	More than 9.0 meters above ground upto 21.0 metres height	More than 21.0 metres in height
	Hills	Buildings upto 7.5 meters height	More than 7.5 meters above ground upto 9.0 meters height	More than 9.0 metres in height
Floor Area		Covered area on each floor less than 350 sq.mt. of all non-residential buildings & all residential buildings	Covered area on each floor more than 350 sq. mt. and less than 500 sq. mt. of all non-residential buildings	Covered area on each floor more than 500 sq. mt. of all non-residential buildings
Slope		Less than or equal to 10 degrees	Greater than 10 degrees & less than 26.5 degrees	26.5 degrees and above

Experience of the Design and Building Team	Practitioners designing and constructing the building have been involved with more than 3 (three) buildings of the same classification.	Practitioners designing and constructing the building have been involved with, and completed, fewer than 3(three) buildings of the same classification	Practitioners designing and constructing the building have no previous experience relating to the proposed classification or building type.
--	---	--	---

All the parameters shall be assessed separately to classify the building low, medium or high risk 'in that particular parameter and the overall risk category of the building will determined on the basis of the highest risk category for any parameter. The inspections shall be done specifically for the identified risk nature.

In addition to the above Risk Based Classification, the concerned Authority will further determine whether the location of plot is faced by any of the known risks in terms of Natural Disasters like flood, bushfire, earthquake zone 4/5, landslide, contaminated land, cyclone, landslide, avalanche, Soil liquefaction etc. and take necessary corrective action to reduce such risks by either requesting modification from the application in their submitted building plan or rejecting the Application, in case the incidence of any such risk is very high.

Timelines of Clearances (NOCs) from Various Agencies

Sl. No.	Type of approval	Approving Authority	Stage Of project	Normal Duration (Days)	Reduced Duration (Days)	Activity Sequence
A	Intimation of Disapproval (IoD)	Development Authority/ Municipality	Pre-construction	30	5	Start Activity
B	Building plan Approval	Development Authority / Municipality	pre - construction	30-60	50/15*	Following A
C	Road Access	NHAI/PWD	Pre-construction	30-60	5	Following B
D	Ancient Monument	Archaeological Survey of	pre-construction	30-60	5	Following B

	Approval	India ASI				
E	Environment Clearance	Ministry of Environment	Pre-construction	180	Only for large project	Following B
F	Bore well Registration Certificate	Central Ground Water Authority	Pre-construction	15	5	Following B
G	Fire Fighting Scheme Approval	Fire Department	pre-construction	30	15	Following B
H	AAI Height NOC	Civil Aviation Department	pre-construction	30-60	10	Following B
I	Defence Clearance	Ministry of Defence	pre-construction	180	10	Following B
J	Building Permit Issue (All NOCs)	Development Authority/ Municipality	pre-construction		1	Max of After C-1
SUBTOTAL					26 (MAX)	
K	Electric Substation NOC (Substation / Transformers in the building)	Electricity Distribution Authority	During construction	15	5	After J
L	Damp Proof Certificate (On Site)	Development Authority	During construction	7	3	After J
M	Pollution Clearance	State Pollution Control Board	During construction	30-60	5	After K

N	Construction complete		Time depends on the project Scale and Size			
O	Building Completion Certificate	Empanelled Architect	Post-Construction	-	-	After N
P	Service Plan Clearance and Connections	Service Department/Parastatals	Post-Construction	30	10	After O
Q	Occupancy Certificate	Development Authority/Municipality	Post-Construction	15	2	After P

Explanatory Notes:

1. The above Table and Chart indicates that the processes after the applicant applies for building approval with clear land title and possession of land. Hence, clearances related to CLU and Land Title has not been considered.
2. The table illustrates the duration of clearances obtained in Norma/ course and suggests the reduced duration of 26 days (Pre- Construction) if the Approving Authority adopts online sanctions.
3. Clearances indicated at S Nos. C-1 are concurrent with applications at the pre-construction stages, wherein their process of approval can be taken up simultaneously.
4. Clearances indicated at S Nos. K-M are concurrent with applications during-construction stage, wherein their process of approval can be taken up simultaneously.
5. S.NO. P has to be linked with S No. O, once applicant receives the Completion Certificate, service plan clearances and connections would be deemed to be sanctioned.

Inspections Basis the Risk Based Classification

Name Of Inspection	Time of inspection	Risk Category Of Building		
		Low	Medium	High
Preliminary Inspection (as per sanctioned drawing)	At completion Of plinth level	Self-inspection and Certification by Supervision Engineer or Architect	Self-inspection and Certification by Supervision Engineer or Architect	By Sanctioning Authority
Intermediate Inspection	Completion of ≤15mt height	Not required	Third party Inspection by empanelled Structural Engineer	Third party Inspection by empanelled Structural Engineer
Final Inspection	At Building Completion	By Sanctioning Authority	By Sanctioning Authority, Fire Dept. and any other line departments*	Joint Inspection- Third party inspection by empanelled Structural Engineer along with Sanctioning Authority, Fire Dept. and any other line department*
Surprise Inspection	At any time	Not required	Minimum One Inspection by Sanctioning Authority	Minimum Two inspections by Sanctioning Authority
Complaint Based Inspection	At anytime	Whenever. complaint is received by the Sanctioning Authority		
Periodic Occupancy	After obtaining	Not required	Once after Every 5 years	Once after Every 3 years

Renewal Certificate	Occupancy certificate (by Fire Dept. & Sanctioning Authority regarding mock drills etc.)			
---------------------	--	--	--	--

(अमित सिंह नेगी)
सचिव।

APPENDIX 1

Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in any Place in a building

To,

The CEO,

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)

Dehradun.

Sir,

I intend to erect/re-erect/demolish or to make material alteration in the building on Plot No.....in Estatein Sector.....in accordance with the GIDCR-2020 and Building Bye Laws issued by Housing department, Government of Uttarakhand, and I enclose herewith the documents duly signed by me as per checklist annexed to this application.

I request that the construction may be approved and permission accorded to me to execute the work.

Signature of the applicant

Name of applicant (in Block letters).

Address of the applicant:

Dated:-

NOTE

Strike out which is not applicable

CHECKLIST 1A Permanent Buildings

- i) Ownership documents/ copies of allotment letter/ possession certificate/ the lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan (key plan) issued by the SIDA.
- ii) Application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building Appendix 1
- iii) (a) Certificate of Undertaking by person holding Project Management Responsibility Appendix 2A
(b) Certificate prescribed in Appendix 2B by the Technical person.
- iv) Structural design certificate from the Structural Engineers as per Appendix 3
- v) Certificate for Hazard safety as per Appendix 4
- vi) Indemnity bond as per Appendix 5 on Rs. 100/-stamp paper duly attested by a Notary.
- vii) Photocopy of the registration of the licensed technical person as per Appendix 11 duly authenticated with plot No. for which it is submitted.

- viii) Photocopy of receipt of development fees deposited
- ix) Three copies of drawings duly signed by the Licensed Technical Person and Owner, Site Plan and Building Plan.
- x) Two copies of the drawings giving details of provisions for fire safety, security as per National building Code.
- xi) Approval from the competent authority in case of Hazardous buildings.
- xii) Soft copies of the drawings with documents.

CHECKLIST 1B Temporary Structures

- i) Ownership documents, copies of allotment letter (transfer letter in case of transfer) possession certificate, lease deed (transfer deed in case of transfer), and dimension plan issued by the Authority.
- ii) Form for first application to erect, re-erect, demolish or to make material alteration in a building Appendix I
- iii) Certificate prescribed in Appendix 2
- iv) Certificate for sanction of Building Plan/Layout Plan as per Appendix
- v) Photocopy of the registration of the licensed technical person as per Appendix 12 duly authenticated with Plot No. for which it is submitted.
- vi) Photocopy of receipt of fees deposited
- vii) Three copies of drawings (one cloth mounted) signed by the Licensed Technical person and Owner.

APPENDIX 2(A)
CERTIFICATE OF UNDERTAKING BY PERSON HOLDING PROJECT
MANAGEMENT RESPONSIBILITY

To,

The CEO

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)

Dehra Dun.

Ref : Proposed work of

.....

(Title of the work)

on Plot No. Sector

at village

Block

Owner:

Address:

.....

Tele. No.:

I hereby certify that the Project Management Responsibility for the above mentioned development is held by me/us.

I shall be responsible for the quality assurance procedure; obtain development permission from Competent Authority; obtain Occupancy Certificate from the Competent authority and in case of any change in his/her status as the Person Holding Project Management Responsibility.

I am fully conversant with the provisions of the Regulations, which are in force and shall fulfil my responsibilities under the same.

Name: Signature:

Address: Date:

.....

.....

Tele. No.:

APPENDIX 2(B)

CERTIFICATE OF UNDERTAKING BY ARCHITECT/PLANNER

To,

The CEO

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)

Dehra Dun.

Ref: Proposed work of

(Title of the work)

On Plot No.:

At Village:

Block:.....

Owner:- Name-

Address:

.....

Telephone No.:

I hereby certify that I was appointed as the Architect, to prepare the plans and all other drawings for buildings on above plot. These have been prepared and signed by me according to GIDCR-2020(SIDA) and Building Bye Laws issued by the Housing department, Government of Uttarakhand.

Name: Signature:

Address: Reg. No.: Dated:

..... Tel. No.:

Enclosure- Photo-copy of the certificate of Council of Architecture/ Member of Institute of Planner

The above undertaking is forwarded to the Competent Authority by:

Signature: Date:

.....

Name:

(PERSON HOLDING PROJECT MANAGEMENT RESPONSIBILITY/OWNER)

APPENDIX 3

CERTIFICATE OF UNDERTAKING BY STRUCTURAL ENGINEER

To,

The CEO

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)

Dehra Dun.

Ref: Proposed work of.....

(Title of the work)

On Plot No. Sector.....

At village

Block.....

Owner:

Address:

Tele. No.:..... I hereby certify that I am appointed as the Structural Engineer to Design the structure and prepare the structural drawings of buildings on above plot which I have prepared according to GIDCR-2020(SIDA) and Building Bye Laws issued by the Housing department, Government of Uttarakhand, and signed. I also certify that the structures have been designed as Earthquake Resistant Buildings as per National Building Code and all relevant IS codes including following codes-

- (i) IS. 456:2000-Plain and Reinforced concrete code of Practice.
- (ii) IS. 1893:1984- Criteria for Earthquake Resistant Design of Structures
- (iii) IS.13920-1993- Ductile details of Reinforced concrete structures subjected to seismic Forces-code of Practice
- (iv) IS.4326-1993-Earthquake Resistant Design and construction of Buildings-code of Practice.
- (v)

Name:.....Signature:

Address:.....Membership No.:.....Date:.....

.....Tel.No.:.....

Enclosure - Photo-copy of the certificate of B.E & certificate of empanelment

The above undertaking is forwarded to the Competent Authority by:

Signature: Date:

Name:.....

(PERSON HOLDING PROJECT MANAGEMENT RESPONSIBILITY/OWNER)

APPENDIX 4

CERTIFICATE OF UNDERTAKING FOR SAFETY AGAINST HAZARDS

To,

The CEO

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)

Dehradun.

Ref: Proposed work of

(Title of the work)

On Plot No.....Sector.....

At village

Block

Owner:

Address:

.....

.....

Tele. No.:

Certified that the Hazardous building plans & drawings submitted for approval are according to requirements as stipulated under Building Regulations and all regulations of concerning authorities.

Signature of
Architect

Date:.....

Name:.....

Address:.....

Reg.No.

Signature of the
Structural Engineer:.....

Date:.....

Name:.....

Address:.....

Membership No.

Format of Appendix-05, to be printed on non-juridical stamp paper of Rs. 100 duly notarized.

APPENDIX 5

Indemnity Bond In consideration of the State Industrial Development Authority of Uttarakhand, Dehradun, a body constituted by Govt. of Uttarakhand vide its Gazette Notification no 2381/VIIID-1-2005-137 UDYOG /2005 , dated July ,2005 (hereinafter referred to as 'the promisee'- which expression shall unless the context does not so admit, include its successors and assigns) having sanctioned issue of completion certificate the construction of the building of theBuilding to be constructed on plot noEstate in Sector Districton behalf of declaration submitted by Architect/Owner..... AgedAboutR/O& Architect aged aboutresident of..... (Here in after called the 'promisor') which expression shall unless the context does not so admit include his/her heirs, executors, administrators representative and referred to above the promisor hereby agrees to execute this bond of Indemnity. NOW THEREFORE THIS INDEMNITY BOND WITNESSETH AS FOLLOWS

1. If the promisors commits any act or omission on the demised premises resulting in nuisance/unauthorized construction it shall be lawful for the promisee to ask the promisors to remove the nuisance unauthorized construction within a reasonable period failing which the promisor shall itself get the nuisance/unauthorized construction removed at promisors cost and charge damages form the promise during the period of subsistence of nuisance unauthorized construction.
2. All notices, orders and other documents required under the terms of the lease or under the 2005 & 2016 Of any rules or regulations made there under shall be deemed to be duly served as provided
3. All powers exercised by the promise under this bond may be exercised by the CEO of the lessor. The promisee may also authorize any of its other officers or any of the powers exercisable by it under this bond.
4. All arrears payable to promisee shall be recoverable as arrears of land revenue.
5. That we have applied and as yet not received No Objection Certificate from Pollution Control with our Project.
6. That we have requested SIDA to approve our Building plan and permit us to start construction with request that we will submit the No Objection Certificate, once it is received.
7. That I /We will not claim against SIDA anything in future due to the loss/cost suffered by us on account of failure to obtain No Objection Certificate from Pollution Control Board. I/ We confirm that SIDA does not owe any responsibility for obtaining the No Objection Certificate by us and it will not incur any liability of any nature as a consequence.
8. That we understand that failure to obtain No Objection Certificate might tantamount to cancellation of the allotment and lease of the land and SIDA owes no responsibility on this count.
9. The CEO or the promisee reserves the right to make such additions and alterations or modifications in these terms and conditions as may be considered just and expedient.

10. In the event of any dispute with regard to the terms and conditions of the Indemnity bond the same shall be subject to the jurisdiction of District Court at..... (Where the property is situated) or the High Court of Judicature at Nainital.

11. In case of any dispute, decision of CEO shall be final.

12. Architect shall in case of completion be responsible for any unauthorized construction up to one month from date of submission of documents. After one month the lessee is fully responsible for any unauthorized construction.

13. In case, the application is incomplete in any respect the same can be rejected by promisee without any prior notice /information.

14. In case. Any additional charges are levied by promise with respect to submission of document for sanction/completion the same shall be payable by promisor.

15. The drawing, documents and building (in case of completion) is as per Unified Building ByeLaws (BBL-2005 &2016).....(all as amended from time to time) and all other requirement stipulated by the promisee from time to time. In case any violation is found necessary action as deemed fit by promise may be taken. In witness where of the promisor executed this Bond of Indemnity at
..... Onday of

Signature Applicant

Signature witness I

Signature Architect

Signature witness II

APPENDIX 6

Form for Sanction or refusal of Building permit

From:
The CEO
SIDA
Dehradun.
To:

.....
.....

Sir,

With reference to your application no.....dated.....for grant of permit for the erection/re-erection/material alteration/demolition in/of building on Plot No.....in Estate.....in Sector, inI have to inform you that the sanction has been granted/refused by the SIDA on the following conditions for the following-

1.

2.

3.

4.

Signature

Dated.

Name of the Officer

Designation of the officer

NOTE Strike out which is not applicable.

Office Stamp.

APPENDIX 7

Intimation of Completion

Reference No.

Owner's Name:

Location:

Submitted on:

Received on:

The
CEO
State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA)
Dehra Dun.

Sir,

The work of erection/re-erection of building/development of layout as per approved plan is completed under the supervision of Architect/Engineer who has given the completion Certificate, which is enclosed herewith in the prescribed form (Appendix 8 of GIDCR-2020) certificate of Technical Person is also enclosed herewith in the prescribed form (Appendix 9 of GIDCR-2020).

We declare that the work is executed as per the provisions of the Act, GIDCR-2020 and Bye Laws issued by the Housing department, Government of Uttarakhand., to our satisfaction. We declare that the construction/development is to be used for _____ (the purpose) as per approved plan and it shall not be changed without obtaining prior written permission.

Any subsequent change from the completion drawings will be our responsibility. Occupancy certificate may kindly be issued.

Yours faithfully,

(Owner's Signature)

Name of Owner

Date:

Address:

APPENDIX 8**Certificate of Structural Safety**

(To be submitted with the application for obtaining completion certificate)

1. Certified that the completion plan of the building submitted for approval conforms to the requirements of relevant Indian Standard Codes and National Building Code in respect of Structural Safety & fire safety in general and earthquake resistance in particular.
2. All safety measures have been taken for Hazardous Buildings.
3. It is also certified that building has been constructed as per approved foundation and structural designs provided by the structural Engineer where are certified to be based on relevant Indian Standard Code and national Building code and the building is safe for occupancy.
4. Location/Address of Building.

Plot No. _____

Scheme/Colony _____

Town _____

District _____

5. Particulars of Building

1. Ground Coverage (sq mt)
2. Total covered area (sq mt)
3. Maximum Numbers of Floors above ground.

Signature of owner with date

Signature of the Engineer who had
Supervised the construction (with
Qualification and experience as
Mentioned in Bye Laws issued by the
Housing department, Government of
Uttarakhand.)

Name (Block)..... Name (Block).....Address:

.....

Legible Seal:

(With address)

APPENDIX 9

Form for Completion Certificate for Building Work

To,
The CEO
SIDA
Dehradun
Sir,

I hereby certify that the development of layout/erection/re-erection/material alteration/demolition in/on building on Plot No.....in Estate.....Sector.....inhas been supervised by me and the completion plan along with the required documents as given below in the check list are attached herewith. The plans were sanctioned vide letter no.....dated.....and the work has been completed to my best satisfaction. The development of layout/building(s) has been constructed according to the sanctioned plan and structural design which incorporate the provision of structural safety given in relevant I.S. Codes & National Building Code of India-2016.

Name of the Technical Person _____

Address of Technical Person _____

Dated:

NOTE---Strike out the words which are not applicable.

CHECKLIST-

- i) Three copies of drawings duly signed by Technical Person, and owner.
- ii) Completion fees
- iii) Valid time extension certificate, if applicable.
- iv) Photographs of the site/building from front and side setbacks.
- v) Photocopy of registration Membership certificate of technical person signing the plan and appendices.
- vi) NOC from Chief Fire Officer, wherever applicable.
- vii) NOC from Explosive Department, wherever applicable.
- viii) Certificate from owner, Engineer/Architect as per Appendix 7/8/10.
- ix) Copy of receipt of fees deposited for Power Connection
- x) Copy of receipt of payment of water/sewer connection charges, Meter charges if not submitted at the time of plan approval, and any other charges as may be required by the SIDA.
- xi) Soft copy of the layout/building plan & documents submitted.

Note: Soft copy of layout/building plans to also include scanned copies of all documents mentioned in Appendices 1 to 12 inclusive.

APPENDIX 10

Certificate for Deemed Sanction of Building Plan

(To be given by the Architect Registered with the Council of Architecture with minimum qualifications & experience given in annexure 11)

Certified that the drawings, documents submitted along with this certificate for information regarding construction on PlotBlock.....

Sector.....have been prepared in accordance with the provisions of General Development Control Regulations (Revised) and Directions (as amended up to date) and all other requirements stipulated by the authority from time to time.

Signature of the Architect

Registration No.

Address of Architect

.....

Enclosure:

Attested photocopy of the certificate of Council of Architecture, Building Plan and all Prescribed documents.

Date:

Place:

APPENDIX 11

Minimum Qualifications and Experience of Technical Personnel for Preparation of Schemes for Building Permit and Supervision

The minimum qualifications of the technical personnel and their minimum experience to carry out different jobs for building permit and supervision shall be as hereinafter indicated.

1. ARCHITECT

As specified in Annexure 1 and Annexure 4 Building Bye Laws issued by Housing department, Government of Uttarakhand.

2. ENGINEER

As specified in Annexure 1 and Annexure 4 Building Bye Laws issued by Housing department, Government of Uttarakhand.

3. PLANNERS

As specified in Annexure 1 Building Bye Laws issued by Housing department, Government of Uttarakhand.

4. GROUP OR AGENCY

When a group or agency comprising qualified Architect/Engineer/draftsman is practicing then the qualification and competence of work will be the combination of the individual qualification and competence given under paras 1, 2&3 above.

5. STRUCTURAL ENGINEER

As specified in Annexure 1 and Annexure 4 Building Bye Laws issued by Housing department, Government of Uttarakhand.

APPENDIX – 12A

FORM FOR TEMPORARY OCCUPANCY CERTIFICATE

From,

The Chief Executive Officer,

State Industrial Development Authority',

Uttarakhand.

To

.....

.....

.....

Sir.

I hereby certify that the erection/re-erection/material alteration/demolition on plot
No.....Sector..... completed under the supervision of.....
Architect/Engineer..... has been inspected by me/officers of the Authority and declare that the building does
not conforms in respect of the following requirements of the -----Regulations/Directions as amended up to date.

1.

2.

3.

4.

5.

However, a temporary occupancy certificate is being issued for a period of..... Subject to the condition
that the above mentioned defects/discrepancies will be got corrected and a fresh completion certificate is submitted to
the Chief Executive Officer for further necessary action.

Office stamp

Office (communication).....

No.

Signature

Name of the office.....

Designation

Dated :

Note :-- Strike out the works which are not applicable.

APPENDIX 12

OCCUPANCY CERTIFICATE

I hereby certify that the Building work & site development

.....

(brief description of nature of Building work)

With ground coveragesqmtotal covered area

.....sqm and havingnumber of floors above ground.

On Plot No.....of Sector

Village

Block

Completed under the supervision of

(Name of Architect/Engineer)

has been inspected by officers of SIDA and I declare that the construction & development has been carried out in accordance with the General Development Control Regulations, and the conditions stipulated in the Building permit number.....Dated.....and that Building & development work is fit for the use for which it has been permitted.

CEO

State Industrial Development Authority of

Uttarakhand (SIDA)

APPENDIX 13

INDEMNITY BOND FOR BASEMENT

This Indemnity Bond is executed by Shri/Smt..... S/o, D/O, W/O
Shri/Smt.....
R/O.....in favour of State Industrial Development Authority.

Whereas the executant has submitted to the concerned Authority the plans for, sanction of basement over Plot No..... under the provisions of the Act and lie bye- laws made there under:-

And whereas the concerned Authority has agreed to sanction the aforesaid construction subject to the conditions that the owner shall indemnify the concerned Authority in the event of any loss or damage being cause to the adjoining building on account of the construction of the said basement either at the time of digging of its foundations or in the course of its construction or even thereafter and also against any claim of any concern thereto. And whereas the executant has agreed to execute an indemnity bond to the above affect and also to abide by the terms imposed by the concerned Authority to the grant of sanction for construction of the basement.

Now this deed witnesses:

1. That in consideration of the sanction of the plans by..... for construction of the basement the executant undertakes that he/she shall at all times keep.....harmless and free from any liability, loss or damages/ flowing from any injury or damage caused to the adjoining built-up properties or to any person as a consequence of the construction of at the time of digging of its foundations or during the course of its construction or at any time thereafter.

2. The owner agreed and undertakes that in the event of any claim being made by any person or persons against the concerned Authority either in respect of the sanction granted by the concerned Authority to the owner for the construction of basement or in respect of the construction or manner of construction of the basement by the owner or the consequences flowing from the said sanction the executant shall be responsible and liable and not the concerned Authority.

3. The executant agrees and undertake to indemnify the concerned Authority fully in respect of any amount which the concerned Authority may be required to pay to any person either by way of compensation or damages or on any other account as a result of any claim or suit or any other proceedings concerning the sanctioningof the construction of the basement of the making thereof and also in respect of the costs and expenses which the concerned Authority may incur on defending any action.

4 Without prejudice to the above undertaking the executant hereby binds itself to pay to the concerned Authority to the full extent any amount which the concerned Authority may be required to pay to any person in connection with, relating to or concerning the sanctioning of the basement or the making thereof.

5 The owner further agrees and undertakes that this bond shall remain in full force and effect till the executant faithfully observes/performs the undertaking herein before contained.

In witness whereof the executant above named has signed this bond on this day ofat.....

Indemnifier

Witness: (Signatures).....

1. Name.....

Full Address.....

(Signatures).....

2. Name.....

Full Address.....

APPENDIX 14

Application for Development permission for Layout/Industrial Estate

To

CEO/General Manager

State Industrial Development Authority of Uttaranchal (SIDA) / District Industries Centre

Sir,

I/We hereby apply for permission for development as described in the accompanying drawings and documents.

The Project Management Responsibility is held by me/us:

1. Name:.....
(Owner/Owners)

OR

2. Name.....
(Architect/Engineer appointed by the Owner)

The persons appointed by me/us for the preparation of plans, structural design and supervision of the work area are:

1. Name:.....
(Architect/Planner)

2. Name:.....
(Structural Designer)

The proposed development is in conformity with the GIDCR-2020 and Bye Laws issued by the Housing department, Government of Uttarakhand. We/I shall fulfil my/our responsibilities in accordance with the provisions of the GIDCR-2020 and Building Bye Laws issued by the Housing department, Government of Uttarakhand.

.....
Signature of Owner/Owners

Date:

Additional Information

1. Owner's Name :
2. Mailing Address :

- Description of Land, village, :
- Revenue Survey Numbers :
- Final Plot No. :
3. What is the present use of land and :
- Other buildings if they are to be put :
- To more than one kind of use. Give :
- Details of each use. :
4. Please describe in short the :
- Development work stating the :
- Proposed use of land for the :
- Building. :
5. Is this land included in a layout :
- Sanctioned by the appropriate :
- Authority? If yes, please give: :
- Date of sanction and :
- Reference No. :
- If not, does any other Authority :
- Approve it? :
6. Give the name of such Authority :
- With date of sanction and reference :
- No. :
7. For residential use, please state the :
- Number of dwelling units and :
- Floors. :
8. Nature and manner of working of :
- Industrial/commercial establishment :
- in case the proposed use is for :
- Industry/Commerce :
9. What separate arrangements have :
- been proposed for loading and :
- unloading of goods from the :
- industrial or commercial goods :
- vehicle? :
10. What arrangements have been :
- Proposed for disposal of industrial :
- Waste effluent? :

Signature of Owner/Owners

Date:

APPENDIX 15

Details required in Layout/Site Plan (Three Copies) for development permission of Industrial Estate. This layout plan/site plan shall be drawn to a scale of not less than 1:500 for area upto 10 Hectare and 1:1000 for area more than 10 Hectare. The plan shall show:

1. Boundaries of the plot/s, its sub divisions, position of the plot in relation to the neighbouring streets, street names/widths and direction of north point relative to the plan of building
2. Existing building, roads/street and other existing development on site.
3. The positions of the building units immediately adjoining the proposed development.
4. The area within the regular line of street not to be built upon but to be added to the street, hatched in green together with its measurements.
5. Existing physical feature such as trees, wells, drains, pipeline, high-tension line, railway line and others.
6. Location of plot proposed to be constructed with complete dimensions and means of access from the road/street and proposed new roads and streets, their levels and width, buffer zones.
7. Community facilities/utility/service buildings with proposed use.
8. Open space required as per GIDCR-2005, green buffer around proposed area for development .
9. Parking provisions as per GIDCR-2005, loading & unloading areas.
10. Land use pattern.
11. Details of existing services-water supply, sewerage and storm water.
12. Details of proposed water supply, sewerage and storm water services.
13. Location of the plot in relation to the near by public road.
14. Alignment and width of all the existing roads including the road from which the plot has access from the major road. Existing access road and proposed new road should be shown clearly and distinctly.
15. Dimensions and area of common plot, as required under these regulations provided in the layout/sub division of plot.
16. Tree-plantation required as per GIDCR-2005.
17. Lay out and details of percolating wells required for rain water harvesting.
18. Lay out of bore wells / tube wells if any.
19. Details/ layout of proposed Rainwater Harvesting System.
20. Solid waste disposal system.
21. Waste/effluent treatment & disposal system.

Appendix 16

Community facilities:-

Sl. No.	Facilities required	Area of Layout Hectare	Minimum Area required per facility Hectare
I.			
1.	Restaurant	Upto 10	.3
2.	Local Shopping Centre		
3.	Water & Electric Complaint Office		
II.		Above 10 upto 50	
1.	Shops, Bank, Restaurant		0.5
2.	Labour welfare Centre		0.2
3.	Bus-stand		0.2
4.	Health Centre		0.4
5.	Post & Telegraph Office		0.2
6.	Electricity & Water Distribution Sub-Station		0.4
III.			
1.	Local Shopping Centre, Restaurant & Bank	Above 50	0.8
2.	Labour Welfare Centre		0.2
3.	Bus-Stand		0.4
4.	Post-Telegraph Office & Telephone Exchange		0.4
5.	Health Centre with Staff Quarters		1.0
6.	Petrol Pump-cum-Service Station		0.2
7.	Fire Station		0.4
8.	Police Station		0.2
9.	Electricity & Water Distribution Sub station		0.4



Appendix-17

Specific Timelines for Services provided to investors by SIDA Authority

Services/ Designation	Accounts (Payment verification), Asst. Architect (Document verification process, Land use, Ownership and documents, Junior Engineer (Site Inspection)	Assistant Architect/ Scrutiny verification	Architect Avisor	GM	CEO	Internal Query	Total Days
CTE	2	3	4	2	2	2	15
CTO	3	3	3	2	2	2	15
Addition- Alteration	3	3	3	2	2	2	15
Revalidation	3	3	3	2	2	2	15
Layout Plan Approval	2	3	4	2	2	2	15
Revision of layout plan Approval	3	3	3	2	2	2	15
Compounding	3	3	3	2	2	2	15
Part Occupancy	3	3	3	2	2	2	15
Plinth Inspection	-	2	3	-	-	1	5

All the figures are in number of working days.



संदर्भ

1. National Building Code (NBC) – www.sidauk.in
2. Model Building bye-laws – www.mddaonline.in
3. Building bye-laws- www.sidauk.in
4. Ease of Doing Business Govt. Order- www.sidauk.in
5. Energy Conservation Building code- www.ureda.uk.org.in
6. General Industrial Development Control and Regulation (GIDCR-05)
